

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年8月13日
【発行者名】	GLP投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 辰巳 洋治
【本店の所在の場所】	東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター
【事務連絡者氏名】	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 執行役員CFO 兼 経営企画部長 三木 久武
【電話番号】	03-3289-9630(代表)
【届出の対象とした募集 (売出)内国投資証券に 係る投資法人の名称】	GLP投資法人
【届出の対象とした募集 (売出)内国投資証券の 形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 31,305,852,936円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 2,264,031,924円
	(注1) 発行価額の総額は、2018年8月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、2018年8月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)]

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

GLP投資法人(以下「本投資法人」といいます。)

(英文ではGLP J-REITと表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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)(以下「投信法」といいます。))に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。))です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号)(以下「社債株式等振替法」といいます。))の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注)投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

281,791口

(注1)上記発行数は2018年8月13日(月)開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数411,013口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「国内一般募集」といいます。))とは別に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。))における募集(以下「海外募集」といいます。))が行われます。

なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数281,791口及び海外募集口数129,222口(海外引受会社(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 海外市場における本投資口の募集について」に定義されます。以下同じです。))の買取引受けの対象口数120,768口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取権の権利の対象口数8,454口)を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日(後記「(13)引受け等の概要」に定義されます。))に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

(注2)国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から19,726口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。))を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注3)国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは、シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社及びS M B C日興証券株式会社(英文名でのアルファベット順)(以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。))です。

(4)【発行価額の総額】

31,305,852,936円

(注)後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13)引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。))の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2018年8月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1)発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)から2018年8月期に係る1口当たりの予想分配金(予想利益超過分配金を含みません。))2,283円及び予想利益超過分配金300円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切り捨て)を仮条件とします。

(注2)日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2018年8月21日(火)から2018年8月24日(金)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に国内一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額)を決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。))が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取権の権利の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。))以下同じです。))による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出額の総額をいいます。以下同じです。))について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.glpjreit.com/) (以下「新聞等」と総称します。))において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場

合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2018年8月22日(水)から2018年8月23日(木)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2018年8月16日(木)から、最短で2018年8月21日(火)まで、最長で2018年8月24日(金)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2018年8月21日(火)から2018年8月24日(金)までを予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合、申込期間は上記のとおり

発行価格等決定日が2018年8月22日(水)の場合、申込期間は「2018年8月23日(木)から2018年8月24日(金)まで」

発行価格等決定日が2018年8月23日(木)の場合、申込期間は「2018年8月24日(金)から2018年8月27日(月)まで」

発行価格等決定日が2018年8月24日(金)の場合、申込期間は「2018年8月27日(月)から2018年8月28日(火)まで」

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2018年9月3日(月)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部(東京都千代田区丸の内一丁目1番2号)

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年8月21日(火)から2018年8月24日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
シティグループ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計	-	281,791口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に国内一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 国内一般募集の共同主幹会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、S M B C日興証券株式会社及びシティグループ証券株式会社であり、本投資口を取得し得る投資家のうち個人・事業会社等に対する需要状況等の把握及び配分に関しては野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社が共同して行います。また、機関投資家に対する需要状況等の把握及び配分に関しては、共同主幹会社が共同して行います。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計(国内一般募集口数)は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金(31,305,852,936円)については、国内一般募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金上限(14,356,047,312円)と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 4 第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が2018年9月3日付で取得を予定している不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限(2,191,479,696円)については、手元資金とし、将来の借入金返済資金の一部又は特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

(注1) 本件第三者割当の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、2018年8月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2018年9月4日(火)です。国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 / (1) 投資法人の名称」に同じ

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 / (2) 内国投資証券の形態等」に同じ

(3)【売出数】

19,726口

(注)オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から19,726口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取権の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.glpjreit.com/>)(新聞等)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

2,264,031,924円

(注)売出価額の総額は、2018年8月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注)売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 / (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2018年8月22日(水)から2018年8月23日(木)まで

(注)上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 / (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2018年9月4日(火)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16)【その他】

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金には、利息をつけません。
- C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】**1 海外市場における本投資口の募集について**

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。Nomura International plc、Citigroup Global Markets Limited、Mizuho International plc及びSMBC Nikko Capital Markets Limited（以下「海外引受会社」といいます。）は、発行価格等決定日に本投資法人及びGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。また、本投資法人は海外引受会社に対して追加的に発行する本投資口を買取る権利を付与します。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

海外募集における発行数（海外募集口数）

129,222口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は411,013口であり、国内一般募集口数281,791口及び海外募集口数129,222口（海外引受会社の買取引受けの対象口数120,768口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数8,454口）を目標に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定されます。

海外募集における発行価額の総額

14,356,047,312円（上限）

（注）海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利のすべてが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、2018年8月3日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口並びに国内一般募集及び海外募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から19,726口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、19,726口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は2018年8月13日(月)開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口19,726口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2018年9月26日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2018年9月18日(火)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社は、みずほ証券株式会社、S M B C 日興証券株式会社及びシティグループ証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合、「2018年8月24日(金)から2018年9月18日(火)までの間」

発行価格等決定日が2018年8月22日(水)の場合、「2018年8月25日(土)から2018年9月18日(火)までの間」

発行価格等決定日が2018年8月23日(木)の場合、「2018年8月28日(火)から2018年9月18日(火)までの間」

発行価格等決定日が2018年8月24日(金)の場合、「2018年8月29日(水)から2018年9月18日(火)までの間」

となります。

3 ロックアップについて

国内一般募集及び海外募集に関連して、GLP Capital Japan 2 Private Limitedは、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し及び新規借入れのためにジョイント・グローバル・コーディネーターに事前に通知した上で行う本投資口を対象とする担保設定等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

国内一般募集及び海外募集に関連して、GLPキャピタル合同会社は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等(但し、新規借入れのためにジョイント・グローバル・コーディネーターに事前に通知した上で行う本投資口を対象とする担保設定等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

国内一般募集及び海外募集に関連して、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(但し、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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。以下「金商法」といいます。)第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第12期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日) 2018年5月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2018年8月13日)までに、金商法第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(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、2018年8月13日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

(注)なお、発行価格等決定日に、本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である2018年5月30日付の有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。) に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 本投資法人の概要

本投資法人は、投信法に基づき2011年9月16日に設立され、2012年12月21日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3281)しました。

本投資法人は、資産を主として不動産等資産(不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。) に対する投資として運用することを目的として、規約に定める投資対象資産に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを基本方針としており、特に先進的物流施設(注)に重点的に投資を行う物流施設特化型のJ-REITです。本投資法人のスポンサー(GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。) の親会社である日本GLP株式会社(以下「日本GLP」といいます。) の親会社であるGLP Pte. Ltd. (ジーエルピー・ピーティーイー・エルティーディ)(2018年1月23日付で、「Global Logistic Properties Limited (グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド)」から社名を変更しています。以下「GLP」といいます。) 及びそのグループ会社(以下「GLPグループ」と総称します。) が国内外で有する先進的物流施設の開発、運営、リーシング、物件管理等に関する情報、ノウハウ及び経営資源等を、本投資法人の運用資産の安定的な運営と着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

このように、本投資法人は、GLPグループをスポンサーとし、その豊富なノウハウ及び経営資源等を活用し、先進的物流施設を主たる投資対象とすることで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

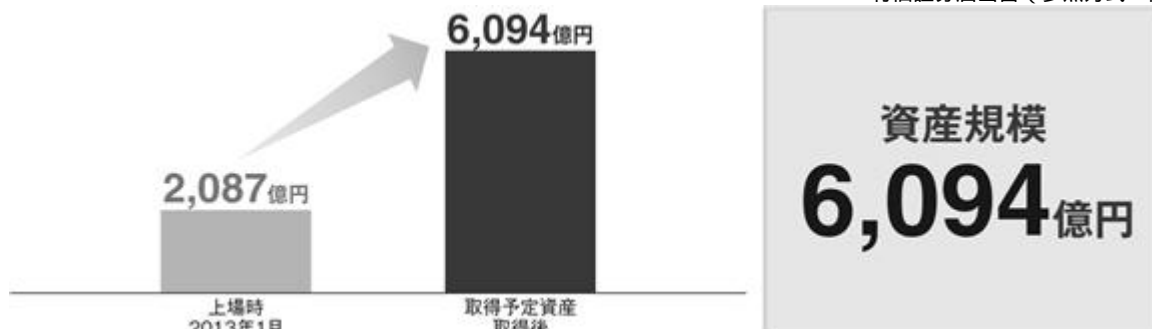
(注)本投資法人においては、大規模(延床面積10,000㎡以上)かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を「先進的物流施設」と位置付けています。なお、機能的な設計を備えているかについて着目すべき諸要素については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ポートフォリオ構築方針 / B. 投資基準」の「機能性」の項目をご参照ください。

GLP投資法人が誇る5つの強みは以下のとおりと考えています。

A. 物流REIT最大級の資産規模

本投資法人の資産規模(取得(予定)価格ベース)は、取得予定資産の取得により6,094億円となり、物流REIT(注)最大級の資産規模を更に拡大する予定です。

(注) 本書において「物流REIT」とは、本書の日付現在において物流施設を取得(予定)価格ベースで95%以上保有する国内上場投資法人をいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。

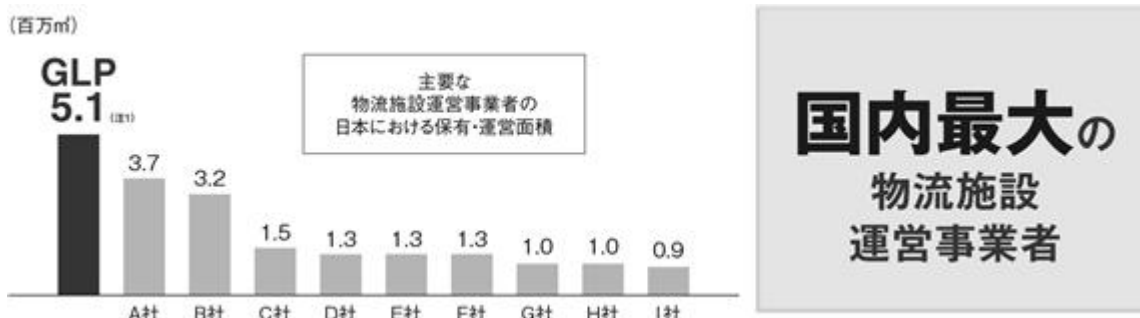


(注) 資産規模は、取得（予定）価格に基づいています。

資産規模
6,094億円

B. GLPグループの豊富な保有・運営実績

本投資法人のスポンサーであるGLPグループは、後記「2 インベストメント・ハイライト / A. 好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大 / (八) 好調な物流不動産需要を背景とした日本GLPの安定的な事業」に記載のとおり、2018年3月末日現在、保有延床面積において国内最大の物流施設運営事業者であり、国内において「GLP 新木場」を開発し運営を開始した2002年以後15年を超える物流施設専門の保有・運営実績を有しており、先進的物流施設プロバイダーとしての地位を確立しています。本投資法人は、このような豊富な保有・運営実績を有するGLPグループのノウハウ等を保有施設の保有・運営に積極的に活用していきます。



国内最大の
物流施設
運営事業者

出所： GLP、シービーアールイー（世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットリサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。以下「CBRE」といいます。）による「物流施設マーケットにおける基礎調査（2018年3月期）」をもとに、GLPの数値はGLPが集計したデータを、その他（A社～I社）の数値はCBREが集計したデータを使用して資産運用会社にて作成

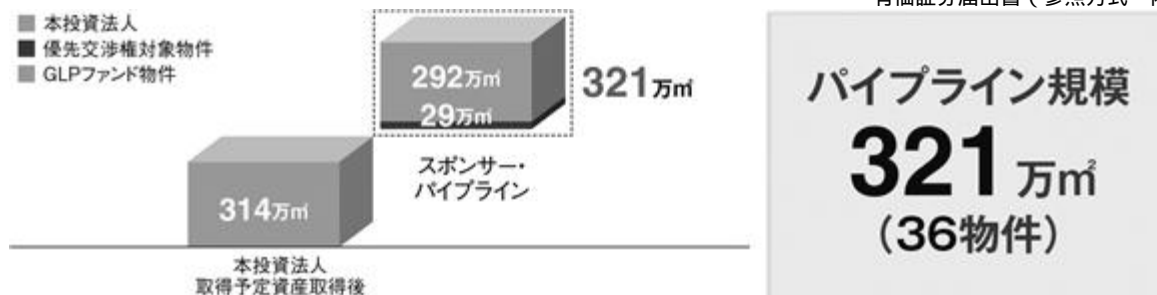
(注1) 本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及びGLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー（GLPファンド）を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。

(注2) 物流施設の賃貸業務を手掛ける延床面積ベースでの上位10グループが保有又は運営・管理する物件の延床面積の合計（2018年3月末日時点）を示しています。

C. 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン

日本において最大の物流施設運営事業者であるGLPグループをスポンサーとする本投資法人は、物流REITにおいて最大規模のスポンサー・パイプライン（注）を有します。

(注) 「スポンサー・パイプライン」とは、GLPと資産運用会社の間で締結された物件情報提供契約に基づく本投資法人による取得に係る優先的な情報提供の対象物件（優先交渉権対象物件）及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、保有・運営する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）からなる、本投資法人がスポンサーからの取得が期待できると考え、外部成長の柱の一つとして位置づけているポートフォリオを意味します。スポンサー・パイプラインのうち優先交渉権対象物件については、物件情報提供契約により、GLPは、GLPグループが優先交渉権対象物件を売却しようとする場合に、一定の場合を除き、資産運用会社に対して売却情報の提供を優先的に行い、一定期間誠実に協議を行う義務を負っているものの、当該物件を本投資法人に売却する義務はありません。また、スポンサー・パイプラインのうちGLPファンド物件については、当該物件の取得に関して、本投資法人又は資産運用会社に契約上の権利はありません。いずれの物件についても、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。以下同じです。



(注) 本投資法人の規模は、延床面積（主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積。以下本書において別段の記載がない限り同じです。）を合計して算出しています。また、スポンサー・パイプラインの規模は、優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件（いずれも取得予定資産を除きます。）の延床面積を合計して算出しています。なお、スポンサー・パイプラインのうち、2018年7月以降に開発中又は開発予定の物件については、GLPが公表している2018年6月末日現在の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出しています。なお、延床面積については単位未満を四捨五入して記載しています。

D．高稼働と賃料増額を両立

本投資法人は、ポートフォリオ全体について、高い稼働率を継続的に維持しつつ、スポンサーの運営力を活用することで、上場以降11期連続で賃料増額を実現し、安定した賃料増額実績を積み重ねています。



(注1) 「稼働率」は、小数第二位を四捨五入しており、小数第二位を四捨五入した結果が100.0%となる場合においては小数第二位を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「増額改定における賃料上昇率」は、当該計算期間に締結された同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約のうち、賃料が増額された契約に係る締結前の契約賃料に対する賃料の上昇率を、賃貸面積ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料及び共益費の額を基準としています。以下同じです。

(注3) 「上場来平均稼働率」は、本投資法人の上場以降2018年6月までの各月末時点の稼働率を各月末時点の賃貸可能面積（売却済物件については売却時点の賃貸可能面積）で加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。

E．安定した財務基盤

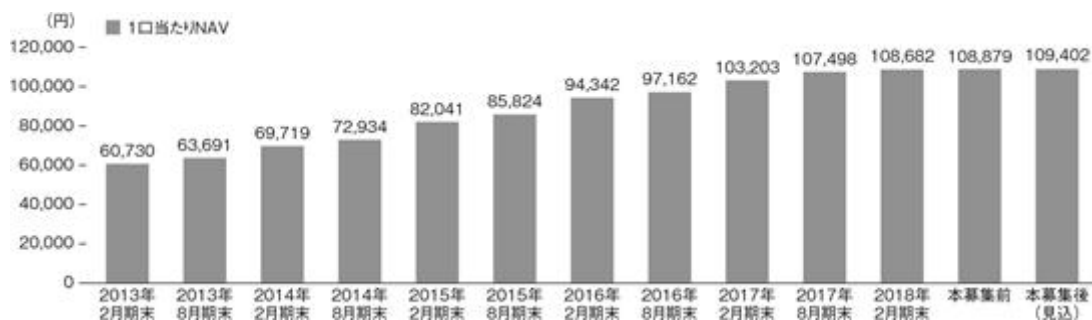
本投資法人は、借入先金融機関との強固な関係のもと、借入期間の長期化・金利の固定化の推進及び返済期限の分散化を図りつつ、コスト低減を実現するとともに適切なLTV（総資産有利子負債比率）の水準を維持すること等を通じて、財務の安定性と投資主価値の継続的な成長（分配金の成長）の最適なバランスを追求しており、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）より本投資法人の長期発行体格付としてAA（安定的）の評価を得ています。詳細については後記「2 インベストメント・ハイライト / E．長期安定的な財務基盤」をご参照ください。

本投資法人は、2012年12月の上場以降、投資主価値の向上のため、投資口1口当たり分配金の成長及び投資口1口当たりNAV（注）の向上を重視した運用を行ってきており、それぞれ着実に増加させてきました。本投資法人は、本募集（国内一般募集、海外募集及び本件第三者割当の総称をいいます。以下同じです。）で上場来6回目のグローバルオフリングを実施し、本募集及び本借入れ（取得予定資産取得に伴い実施することを予定している借入れをいいます。詳細については、後記「2 インベストメント・ハイライト / E．長期安定的な財務基盤 / (ロ) 本借入れの概要」をご参照ください。以下同じです。）による資金調達及び物件の追加取得により、更なる投資主価値の向上を図ります。

1口当たり分配金の成長



1口当たりNAVの向上



(注) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる、鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を意味し、貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

$$1口当たりNAV = NAV \div 発行済投資口数$$

「NAV」とは、以下の計算式により求められる、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）であり、貸借対照表に記載されている純資産額とは異なります。

$$NAV = 総資産額 * 1 + (不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格）合計額 * 2 - 不動産関連資産の簿価合計額 * 1) - 総負債額 * 1 - 分配金額 * 3$$

* 1 「総資産額」、「不動産関連資産の簿価合計額」及び「総負債額」は、各期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

* 2 「不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格）合計額」は、各期末を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を用いています。

* 3 「分配金額」は、各期の金銭の分配に係る計算書上の分配金額（利益超過分配金を含みます。）を用いています。

但し、本募集前の1口当たりNAV及び本募集後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求められる、各時点における鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を意味します。

$$1口当たりNAV（本募集前） = NAV（本募集前） \div 本書の日付現在の発行済投資口数$$

$$NAV（本募集前） = NAV（2018年2月期末） + 第5回公募増資における発行価額の総額 * 4 + 第5回公募増資取得資産の鑑定評価額合計額 * 5 - 第5回公募増資取得資産の取得価格合計額$$

* 4 「第5回公募増資における発行価額の総額」は、第5回公募増資により調達した国内一般募集における発行価額の総額27,776百万円、海外募集における発行価額の総額28,318百万円及び第三者割当における発行価額の総額2,083百万円の合計額を意味します。以下同じです。

* 5 「第5回公募増資取得資産の鑑定評価額合計額」は、「GLP 舞洲Ⅰ」、「GLP 三郷」、「GLP 船橋」及び「GLP 浦安」については2017年8月20日、「GLP 岡山総社」及び「GLP 岡山総社」については2017年12月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書（取得時鑑定評価書）に記載された評価額を用いてそれぞれ算定しています。太陽光発電設備13設備については、不動産鑑定評価基準を直接適用することができず、太陽光発電設備に係る鑑定評価書を取得することができないため、2017年12月末日を価格時点として作成された、太陽光発電設備追加取得後の当該太陽光発電設備が付帯している各物件全体の鑑定評価額又は調査価格と太陽光発電設備追加取得前の当該太陽光発電設備が付帯しない各物件の鑑定評価額又は調査価格の差額の合計を用いて算定しています。以下、第5回公募増資取得資産（上記6物件及び太陽光発電設備13設備をいいます。以下同じです。）の鑑定評価額について同じです。

$$1口当たりNAV（本募集後） = NAV（本募集後） \div 本募集後の発行済投資口数 * 6$$

$$\text{NAV（本募集後）} = \text{NAV（本募集前）} + \text{本募集における発行価額の総額} * 7 + \text{取得予定資産の鑑定評価額合計額} * 8 - \text{取得予定資産の取得予定価格合計額}$$

- * 6 「本募集後の発行済投資口数」とは、本書の日付現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の対象投資口の全部について権利が行使されることを前提としており、また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、又は、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。
- * 7 「本募集における発行価額の総額」は、2018年8月3日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部が行使され、また、本件第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提とする本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際発行価額が見込額よりも低くなった場合や、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、又は、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額も減少することとなります。このため、実際の1口当たりNAV（本募集後）が低くなる可能性があります。
- * 8 「取得予定資産の鑑定評価額合計額」は、2018年6月30日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書（取得時鑑定評価書）に記載された評価額を用いてそれぞれ算定しています。

一時的効果を除外した1口当たり巡航分配金の推移

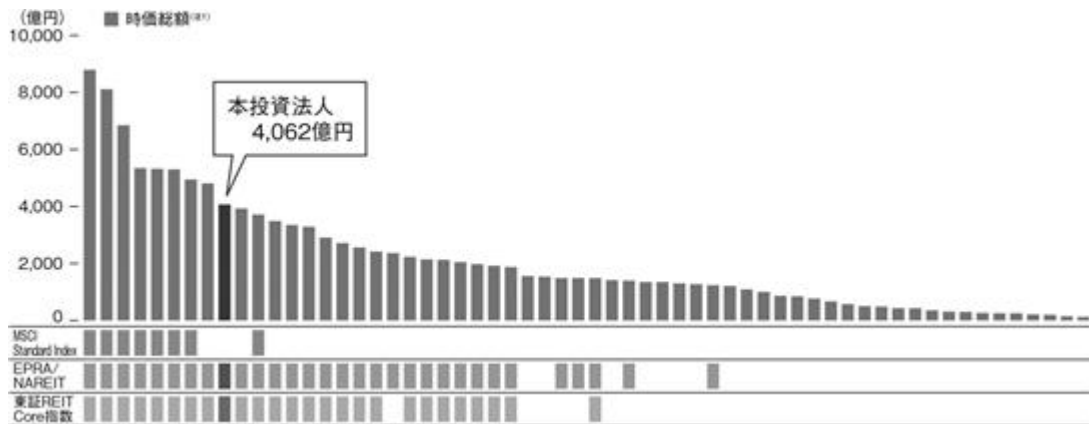


- (注1) 「1口当たり巡航分配金」は、1口当たり分配金に対して一時的効果を除外した額（「1口当たり巡航利益分配金」）に1口当たり利益超過分配金を合算した金額として算出しています。「一時的効果」は、固定資産税及び都市計画税等（以下「固都税等」といいます。）調整額（注2）と売却益等（注3）の一時的な利益及び費用をいいます。
- (注2) 一般に物件を新規取得した場合、取得した年に係る固都税等は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。この固都税等が費用化されないことによる影響額（固都税等調整額）は、取得した年の翌年の固都税等の予算額を取得した年における保有期間に応じて按分し、これを費用として計上されたものと仮定して分配金の額から控除しています。
- (注3) 「売却益等」は、不動産等売却益から控除対象外消費税を差し引いて計算しています。また、2017年8月期においては、不動産等の売却による手取金を原資として行った借入金の期限前弁済に伴う金利スワップ解約等による一時費用を「売却益等」の計算上考慮しています。なお、「売却益等」の額は、2016年2月期、2017年8月期においてそれぞれ1口当たり25円相当、59円相当となります。

本投資法人は、2018年7月末日時点で時価総額がJ-REITの全60銘柄中9位と上位に位置しており、本書の日付現在、FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ（注3）、東証REIT Core指数等のインデックスに組み入れられています。不動産投資ファンドを含む国内外投資家のグローバル株式投資のベンチマークとして採用されているこうした主要なインデックスへの組み入れに際し、時価総額は重視される指標の一つであることから、本投資法人は本募集に伴う取得予定資産の取得により更に時価総額を拡大させ、将来的なMSCI Standard Index（注4）への組み入れを目指します。

本投資法人は、今後も、上記の「GLP投資法人が誇る5つの強み」を通じて、投資口1口当たりNAVの向上及び投資口1口当たり分配金の成長を図り、継続的な投資主価値の向上を目指します。

< 時価総額の拡大により将来的なMSCI Standard Indexへの組入れを目指す
 ~ J-REIT銘柄の時価総額とインデックス組入れ状況 ~ >



(注1) 各J-REITの時価総額は、各J-REITの2018年7月末日時点の投資口価格及び発行済投資口総口数に基づき記載しています。

(注2) 上記は、2018年7月末日時点の各J-REITの上記各インデックスへの組入れ状況を示すものであり、本書の日付現在において、本投資法人につき組み入れられていないインデックスに新たに組み入れられることを見込んでいるわけでも、組入れを保証するものでもありません。

(注3) 「MSCI Standard Index」とは、米国のMSCI社が算出・公表している世界的な株価指数です。MSCI Standard Indexのうち、MSCIジャパン指数は、日本に上場する大・中型株を対象にしたインデックスです。

(注4) 「EPRA/NAREIT」とは、FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズをいい、欧州上場不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)とFTSE社の協力により開発された不動産投資指数です。

2 インベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集による資金調達と追加物件の取得により、投資口1口当たりNAVの向上を図り、投資主価値の向上を目指します。また、今後においても着実な外部成長と運用資産の適切なマネジメントによる収益の維持・向上を通じて、投資口1口当たり分配金の安定的な成長を目指します。

本募集に際し本投資法人が訴求する、上記の取組みの一環としての施策及び強み(インベストメント・ハイライト)は、以下のとおりです。

- ・好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大
- ・スポンサーであるGLPグループを代表するフラッグシップ物件(注)を核とした質の高い物件群の取得
- ・物流REIT最大級の資産規模の維持及び成長を支える強固なパイプライン
- ・GLPグループの物件運営力を背景とした強力な内部成長の実現

(注) 本投資法人は、物流適地としての「立地の優位性」、「高機能性」及び「テナント定着性」の特徴の全てを高水準で満たした上、(1)「大消費地に近接」し、(2)先進的物流施設の中でも「大規模」で、かつ(3)複数テナントの使用を前提としており、また、多様な荷物の配送に対応可能といった「高い汎用性」を備え、多様なテナントニーズに対応可能な特に希少な先進的物流施設を「フラッグシップ物件」と位置付けています。「フラッグシップ物件」の詳細については、後記「B スポンサーであるGLPグループを代表するフラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得 / (イ)GLP投資法人のポートフォリオの特徴」をご参照ください。

A. 好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大

～力強い物流不動産需要と好調なGLPグループのビジネス～

(イ) 拡大を続ける物流施設への力強い需要

先進的物流施設は、オフィスや住居と比較し、リーシングにおいて高い専門性が求められるため、その開発・運営の参入障壁が比較的高く、供給が限定され、2017年3月末日における物流施設全体(延床面積約529百万㎡)のうち4.4%程度(延床面積約23百万㎡)となっており、必ずしも十分な供給量があるとはいえず、引き続き希少性が高いと本投資法人は考えています。

さらに、コスト削減を目的とした拠点集約を伴う移転や、老朽化施設からの移転による先進的物流施設に対する需要も期待されます。日本における多くの物流施設は、自社利用を前提として建設された小規模な物件となっています。特に、従来型の倉庫は保管機能が中心であり、サプライチェーン・マネジメント(注1)の高度化が進む中、配送や庫内作業を効率化するには必ずしも適していないことから、それらの効率化が可能な先進的物流施設に対する力強い需要があると、本投資法人は考えています。特に、2011年3月の東日本大震災の影響から、顧客企業は施設の耐震性、免震性や電力の確保等、様々な面における安全性や事業の継続性を重視するようになっており、そのような観点でも先進的物流施設の需要は増加すると、本投資法人は考えています。

また、電子商取引市場の拡大及び3PL事業(注2)の拡大等、物流機能をビジネスモデルの機軸にした新しいビジネスの台頭に加えて、環境にやさしい事業への意識の高まりやセキュリティ等の付加価値サービスに対する顧客ニーズの増加を背景として、これらの機能を備えた先進的物流施設に対する需要は高まっていくものと考えられます。

本投資法人は、2013年の日本銀行による異次元金融緩和以降の経済活動の活発化により、先進的物流施設の新規供給は増加傾向にあるものの、当該新規供給に合わせて需要も拡大しており、今後も先進的物流施設に関しては安定的な稼働が見込めるものと考えています。

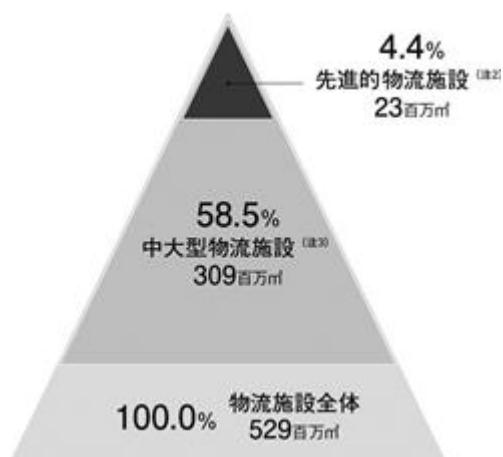
2017年においては、前年を上回る280万㎡の賃貸用物流施設(全国の延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としたもの。)の新規供給があり、賃貸用物流施設の空室率は前年の4.4%から6.0%(2017年12月末日時点)に上昇していますが、一方でネット・アブソープション(稼働床面積の増減)が前年の203万㎡から過去最大の234万㎡に15%拡大するなど旺盛な賃貸需要が確認でき、物流不動産マーケットは引き続き好環境にあるものと考えています。

このように、物流の効率化を求める動きと共に、電子商取引や3PL事業の市場規模の拡大が先進的物流施設への力強い需要をけん引する形で先進的物流施設に対する賃貸需要は拡大しており、また昨今は物流施設の大量供給が続いているものの、未だ先進的物流施設の市場全体に占める割合は4.4%(2017年3月末日時点)であり、引き続き希少性が高く、先進的物流施設に係る需給は安定しているものと本投資法人は考えています。

(注1)「サプライチェーン・マネジメント」とは、開発、調達、製造、発送、販売、配送などの供給者から最終消費者に至るまでの物の流れについて、そのプロセスや費用・時間などを最適化するための管理手法をいいます。

(注2)「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業(顧客企業からそのサプライチェーン・マネジメント機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業)をいいます。

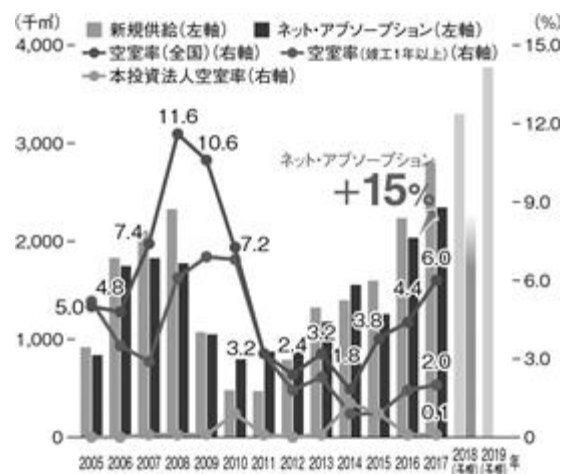
先進的物流施設の希少性



出所： 総務省、国土交通省、CBRE「物流施設マーケットにおける基礎調査（2017年9月期）」

- (注1) 2017年3月末日時点における自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を示しています。
- (注2) 「先進的物流施設」として、延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を抽出しています。
- (注3) 「中大型物流施設」として、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を抽出しています。
- (注4) 「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてCBREが推計したものです。

物流施設への力強い需要



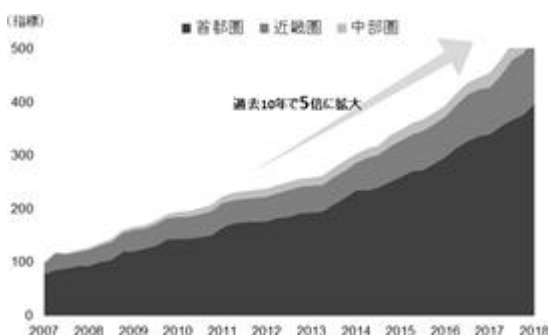
出所： CBRE「物流施設マーケットにおける基礎調査（2018年3月期）」

- (注1) 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
- (注2) 新規供給は、新たに建設された賃貸用物流施設の面積（賃貸可能面積ベース）です。
- (注3) ネット・アブソープションは、稼働床面積の増減（賃貸面積ベース）を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。また、2018年（予想）のネット・アブソープションは、2018年の新規供給のうち、2018年3月末日時点において稼働が決まっているものとしてCBREが想定した面積を示しています。
- (注4) 空室率は賃貸可能面積ベースで算出されています。
- (注5) 空室率については各年12月末日時点の数値を記載しています。
- (注6) 本投資法人の空室率については、2012年までは2013年1月末日時点で保有していた30物件のうち、各年の3月末日時点でGLPグループが保有していたポートフォリオにおける稼働率を、2013年以降は各年の12月末日時点で本投資法人が保有していたポートフォリオにおける稼働率を記載しています。

また、大規模物流施設に対する賃貸需要は年々増加しており、首都圏、近畿圏及び中部圏の大型マルチテナント型物流施設の稼働床面積の合計は2007年以降の10年間で約5倍に拡大しています。先進的物流施設の新規供給量が増加している足元の1年間(2017年3月末日から2018年3月末日)においても、稼働床面積が23%増加しており、今後更に大規模物流施設に対する賃貸需要が拡大することが期待できると本投資法人は考えています。

加えて、延床面積5,000㎡以上の物流施設の竣工前契約済(内定)面積は、2016年12月末日(2017年1月から12月までの竣工予定物件を対象)における99.9万㎡から、2017年12月末日(2018年1月から12月までの竣工予定物件を対象)には127.9万㎡まで28%増加しており、物流施設に対する賃貸需要は引き続き好調であると本投資法人は考えています。

大型マルチテナント型施設(注1)稼働指数

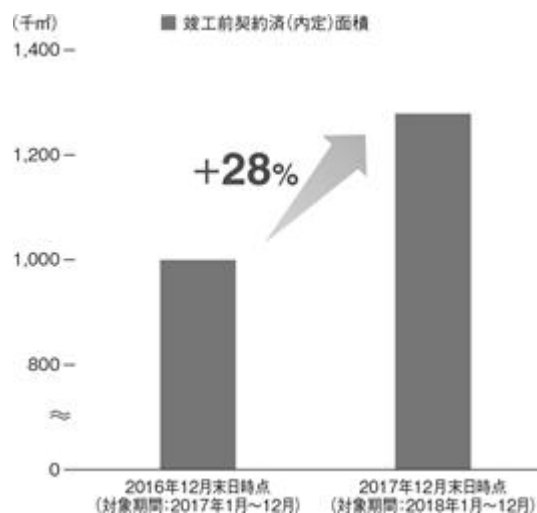


出所: CBRE

(注1) 開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設のうち、首都圏(東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県)・近畿圏(大阪府、兵庫県)：延床面積1万坪以上、中部圏(愛知県)：延床面積5千坪以上を対象としています。

(注2) 2007年3月末日時点の首都圏、近畿圏及び中部圏の合計値を100と指数化し、その後の推移を記載しています。

竣工前契約済(内定)面積の拡大



出所: CBRE

(注1) 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。

(注2) 「竣工前契約済(内定)面積」は、各対象期間の新規供給面積のうち、各時点において入居が決まっているとCBREが想定した面積を示しています。

(ロ) 需要をけん引するドライバー

物流施設の需要の主要なドライバー(けん引要因)である電子商取引や3PL事業の市場規模は、引き続き拡大しており、特に電子商取引市場は更なる拡大が予想され、今後も物流施設の需要増加が期待されます。

() 電子商取引(EC)市場規模の拡大

インターネットや通信販売サービスの活用による消費態度の変化に伴い、以下のグラフが示すとおり電子商取引市場は着実に拡大しており、電子商取引を介した消費者向け物品の荷動きは今後も堅調に推移するものと考えられます。電子商取引による販売規模の拡大、多頻度小口配送の増加、配達時間の個別化、個人情報等のセキュリティ意識の高まり等に伴い、電子商取引業者による、より大規模な、利便性の高い機能的物流施設に対する需要は今後も増加するものと考えられます。特に、インターネット事業者においては、店舗販売に比べて店舗コスト負担が少ない一方、物流コストが売上高対比で高いことから、物流体制の効率化やコスト削減を目的とした、機能的物流施設に対する今後の需要の増加が期待できると本投資法人は考えています。

また、株式会社野村総合研究所の調査(ITナビゲーター2018年版)によると、電子商取引市場は、2023年度には約26兆円規模に拡大し、2017年の約1.5倍になることが予想されています。

また、EC化率(全ての商取引金額に対する電子商取引(EC)市場規模の割合)はイギリス、アメリカ共に拡大基調が継続しており、また、日本のEC化率が2017年において5.8%と、イギリス(16.3%)及びアメリカ(8.8%)と比して低い比率となっていることから、今後更に日本の電子商取引市場が拡大することが予想されます。

なお、このようなEC化の流れは足元の物流不動産の賃貸マーケットにおいても顕著であり、CBREが実施した大型マルチテナント型物流施設に新規に入居したテナントの業種の調査においてECの占める比率が2016年には11%であったのが2017年には20%へと大きく拡大しており、今後の物流不動産需要の拡大に寄与することが期待されます。

電子商取引（EC）市場規模の拡大



出所：日本：実績値については経済産業省「平成29年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」（2018年4月）、予想値については株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2018年版」（2017年11月）

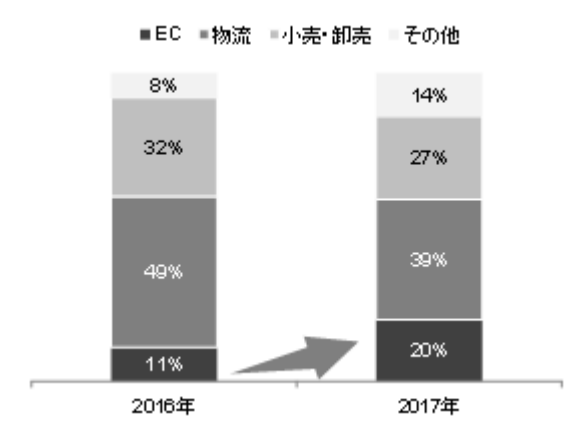
アメリカ：U.S. Census Bureau「QUARTERLY RETAIL E-COMMERCE SALES 1st QUARTER 2018」

イギリス：Office for National Statistics of the United Kingdom「Retail sales, Great Britain: June 2018」

（注1）「市場規模」は、日本における消費者向け電子商取引（EC）の市場規模を集計したものです（予想値を除きます。）。

（注2）「EC化率」は、各国における全ての商取引金額に対する電子商取引（EC）市場規模の割合を示しています。

テナント業種別割合



出所：CBRE

（注）各年末時点の大型マルチテナント型物流施設（延床面積10,000坪以上の複数テナント向けに開発された施設）を対象とし、各年に新規に契約したテナントの賃貸面積を基に算出しています。

（ ） 3 P L の市場規模の拡大

事業会社では、本業への経営資源集中による競争力の維持・向上を図る動きが大きくなっており、その一環として物流体制の効率化やコスト削減が進められています。特に、日本では2000年以降物流体制の効率化やコスト削減等を目的とした物流アウトソーシングに対するニーズが増加し、高度な物流業務を専門的かつ包括的に請け負う3 P L 事業が成長してきました。スケール・メリットによるコスト削減効果と、精度の高い物流分析を背景とした所要期間の短縮や多頻度小ロット納品等の顧客サービスの向上が、3 P L 事業の成長の原動力となっていると考えられます。

また、様々な事業において、グローバルな事業拡大に伴いサプライチェーンが複雑化していることも、効率的かつ高品質の物流サービスを提供できる3 P L 事業者の成長の背景にあるものと考えられます。

近年、こうした3 P L 事業の市場規模は、下記のグラフのとおり、リーマンショックによる金融危機等の影響から成長が減速した2008年及び2009年度を除き、着実に業容を拡大しています。

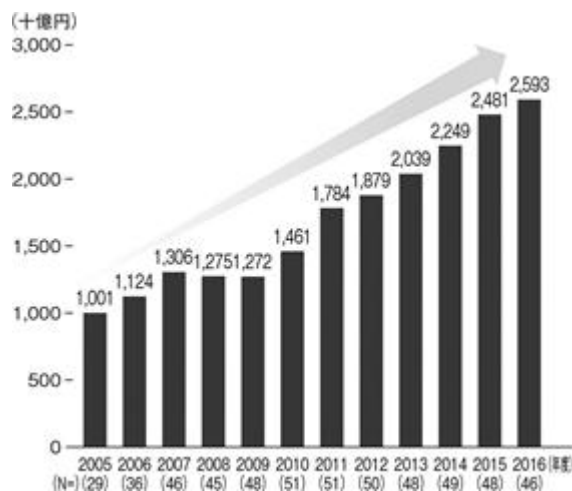
さらに、東日本大震災後は、サプライチェーンの重要性が再認識されており、物流拠点の分散やネットワーク再編の流れの中で、3 P L 市場において新たな需要が創出されるものと考えられます。

こうした3 P L 市場の拡大は、特に大規模な機能的物流施設（先進的物流施設）の賃貸需要増加に結びついているものと考えられます。一般的に、3 P L 事業者は、複数の荷主を適切に組み合わせ、庫内作業のプロセス改善を行うことにより施設の稼働率を維持・向上し、コスト競争力の維持を図るため、大規模な機能的物流施設を選好する傾向があります。さらに、最近では多くの3 P L 事業者が倉庫の自社保有比率を低くし、事業リスクを軽減しながら収益性を向上させる戦略をとる傾向が高まっており、効率性や収益性向上の観点から、大規模な機能的物流施設の賃貸需要が増加していると本投資法人は考えています。

また、こうしたサプライチェーンを担う3 P L 事業者は、近年のEC市場拡大を受け、効率的なオペレーションをベースに通販物流を支える重要な存在になっており、機能的物流施設に対する需要が増加している大きな要因の一つになっていると考えています。

先進的物流施設の入居テナントに 占める3PL事業者の割合

3PL市場規模は堅調に拡大



出所：月刊ロジスティクス・ビジネス

- (注1) 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。
- (注2) 一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。
- (注3) 一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。
- (注4) 「N」は、各年度における集計対象事業者の数を示しています。
- (注5) 上記のとおり、任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。



出所：CBRE「物流施設マーケットにおける基礎調査(2018年3月期)」

- (注1) 先進的物流施設として、「延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設」を抽出しています。
- (注2) 上記基準に適合する561物件を調査対象としています。
- (注3) 賃貸面積ベースでの比率を示しています。
- (注4) 入居面積が不明なシングルテナント型施設については、延床面積から賃貸面積を想定して推計しています。
- (注5) 調査時点は2018年3月末日です。

(八) 好調な物流不動産需要を背景とした日本GLPの安定的な事業

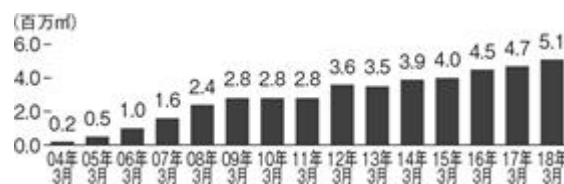
GLPグループは、2018年3月末日現在、日本において100物件(延床面積5.1百万㎡)(本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。)を保有又は運営・管理し、保有延床面積を基準として国内最大の物流施設運営事業者です。GLPグループの日本における事業の歴史は長く、GLPグループの日本法人である日本GLPIは、物流施設専門の開発・運営事業者として下記のグラフのとおり日本全国で15年超にわたり物流施設を開発、保有、運営・管理しており、国内最大の物流施設の保有・運営面積を誇っています。

日本GLPは、物流不動産に特化したメンバーを自社グループ内で有し、物流不動産専門のプロフェッショナルが、それぞれリーシング、エンジニアリング及び施設管理を行い、様々なサービスのすべてをGLPグループにおいて取り扱うワンストップサービスを提供するとともに、各種サービスを有機的に結合させることでテナントの様々なニーズにきめ細やかに対応できる体制を有しています。

また、リーシングにおいては既存物件の運用で必要となる契約更改及び既存テナント退去後のテナント入替えの豊富な実績と、取引テナント総数166件(2018年3月末日現在)の強固な顧客基盤を有しています。

国内最大の保有・運営面積
100物件 / 5.1百万㎡

日本における
15年超の保有・運営実績



出所：GLP、CBRE「物流施設マーケットにおける基礎調査(2018年3月期)」(2018年3月末日時点)

- (注1) 物流施設の賃貸業務を手掛ける延床面積ベースでの上位10社が保有・運営する物件の延床面積の合計(2018年3月末日時点)に対するGLPグループの比率を小数第一位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 上位10社のうちGLPグループの数値はGLPが集計したデータを、その他の上位10社の数値はCBREが集計したデータを使用しています。
- (注3) 本投資法人が保有し、GLPグループが保有・運営する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。

出所：GLP

- (注) GLPグループが2004年度以降の各年度末に保有又は運営・管理していた日本に所在する賃貸用物流施設の延床面積の合計であり、本投資法人が保有し、GLPグループが保有・運営する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。但し、GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が間接的に取得しGLPがその後取得した物件については、当該機関投資家が間接的に取得したときから含みます。以下、GLPグループの過去の取得、保有、運営・管理実績について同じです。

また、拡大する電子商取引(EC)ビジネスの需要を捉えるGLPグループの物流施設の例として、日本GLPは、「GLP 流山」の全棟と「GLP 枚方」の一部について、EC業界をけん引する楽天株式会社(以下「楽天」といいます。)との間で賃貸借契約を締結予定である旨を、2018年7月17日付で公表しています。

楽天は包括的な物流サービスを提供する「ワンデリバリー」構想を掲げており、楽天市場出店店舗を対象に、物流機能を自社の物流網に集約し、注文から配送までを自社で一元管理することで、物流オペレーションの効率化・配送サービスの向上を図っています。

拡大するECビジネスの需要を捉えるGLPグループの物流施設



GLP 流山 (千葉県流山市)
竣工時期：2018年5月
延床面積：96,435㎡



GLP 枚方 (大阪府枚方市)
竣工時期：2018年9月(予定)
延床面積：約119,000㎡(予定)

(注1) 「ファンド」とは、GLPファンド物件をいいます。

(注2) いずれもGLPファンド物件であり、本書の日付現在、本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。

(注3) 竣工時期及び延床面積は、日本GLPの公表資料に基づいています。

日本GLPの保有・運営する物流施設の運営状況については、安定稼働物件(注1)において、2018年6月末日時点の稼働率が関東圏(注2)及び関西圏(注2)のいずれにおいても99%となっており、エリアを問わず高水準な稼働で好調を維持しています。また、竣工前の物件であってもリースアップが順調に進み、一部物件では竣工前に100%リースアップを完了する事例も引き続きでていきます。物流施設の大量供給下にあっても、好調な物流需要を背景として、日本GLPの賃貸用物流不動産の保有・運営ビジネスは上記のとおり安定的であり、引き続き好調を維持しているものと本投資法人は考えています。

(注1) 「安定稼働物件」とは、竣工後1年以上経過しているか、又は稼働率が93%以上に達している物件をいいます。なお、本投資法人の保有資産及び取得予定資産を含みます。

(注2) 「関東圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を指します。以下同じです。

GLPグループのポートフォリオは高稼働を維持



出所：GLP（2018年6月末日時点）

（注）竣工後1年以上経過しているか、又は稼働率が93%以上に達している物件を対象としています。なお、本投資法人の保有資産及び取得予定資産を含みます。

(二) GLPグループのグローバル実績

GLPグループは、現在、日本、中国、米国、欧州及びブラジルで物流施設ポートフォリオを保有し、その運営・管理を行っています。

GLPグループは、2018年3月末日現在、日本において延床面積約5.1百万㎡（本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及びGLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、中国において延床面積約20.1百万㎡（GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、ブラジルにおいて延床面積約2.8百万㎡（GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、米国において延床面積約16.6百万㎡（GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、欧州において延床面積約1.4百万㎡（GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）の物流施設を保有し、保有延床面積を基準として、日本、中国及びブラジルのいずれにおいても最大、また2014年にマーケットに参入した米国においては第2位の規模を有する賃貸用物流施設保有者となっており、2017年12月に参入した欧州（イギリス、フランス、ドイツ及びオランダ）でも既に1百万㎡を超える賃貸用物流施設を保有する等、先進的物流施設プロバイダーとしての地位を確立しています。

また、GLPグループのグローバルにおける保有・運営物件は、延床面積ベースで0.2百万㎡（2003年12月末日時点）から45.9百万㎡（2018年3月末日時点）まで着実に増加しており、金額ベースで約500億米ドルの物流施設を保有・運営しています。

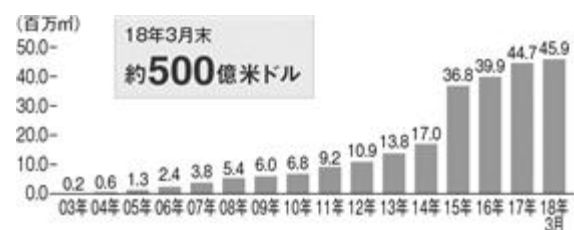
各国において物流不動産マーケットをけん引

	保有・運営面積	マーケットシェア(注1)
● 日本	5.1百万㎡	第1位
■ 中国	20.1百万㎡	第1位
☉ ブラジル	2.8百万㎡	第1位
🇺🇸 米国	16.6百万㎡	第2位
🇪🇺 欧州	1.4百万㎡	2017年12月参入

出所：GLP（2018年3月末日時点）

（注）各国においてGLPグループが保有・運営する延床面積ベースのマーケットシェアの順位を記載しています。

グローバルにおけるAUM（運用資産残高）は順調に拡大



出所：GLP

（注1）推移については運用資産の延床面積合計に基づいています。

（注2）2003年から2017年までは各年末日時点の数値を使用し、2018年は同年3月末日時点の数値を使用しています。

B. スポンサーであるGLPグループを代表するフラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得

(イ) GLP投資法人のポートフォリオの特徴

本投資法人は、日本全国の物流施設のうち、2017年3月末日時点において延床面積ベースでわずか4.4%の割合を占めるにとどまる希少な先進的物流施設に重点投資を行う方針ですが、先進的物流施設の中でも、特に物流適地としての「立地の優位性」、「高機能性」及び「テナント定着性」に着眼し、このいずれか又は複数の特徴を備え、競争力を有すると本投資法人が考える物流施設に厳選して投資しています。

上記の特徴のうち、「立地の優位性」とは、物流拠点を構えるうえで、テナントにとって立地上のメリットが高いという特徴をいいます。「立地の優位性」の特徴が強いと本投資法人が判断する要素として、物流拠点が集積する地域に立地していること(施設集積度)、高速道路のICに近接し配送利便性・広域配送性に優れていること(交通便利性)、駅や市街地に近接し雇用に有利であること(雇用確保の容易さ)、消費地への配送利便性に優れていること(消費地近接性)等があり、「GLP 新木場」、「GLP 新砂」等がこれらを満たしていると考えています。

また、「高機能性」とは、オペレーションを支える高水準な仕様・設備を備え、高度な物流ニーズに対応可能であるという特徴をいいます。「高機能性」の特徴が強いと本投資法人が判断する要素として、一定水準以上の床荷重や天井高を備えていること、免震構造、24時間防災センター、テナント向けのアメニティ施設の充実、24時間稼働が可能であること等があり、「GLP 三郷」、「GLP 寝屋川」等がこれらを満たしていると考えています。

さらに、「テナント定着性」とは、テナントのニーズに適合しており、テナントの使用目的に必要な立地と機能性を備えていることから、テナントによる長期間入居の蓋然性が高いという特徴をいいます。「テナント定着性」の特徴が強いと本投資法人が判断する要素として、テナントによる大型の設備投資が実施済みであること(テナントによる設備投資の有無)、荷主の主要生産拠点に近接していること(生産拠点との距離)、既存テナントの雇用が十分に確保されていること(既存雇用の大きさ)、長期リース契約を締結済みであること(リース期間)等があります。上記の「立地の優位性」や「高機能性」も「テナント定着性」を生み出す要素といえます。「GLP 富里」及び「GLP 滋賀」等がこれらを満たしていると考えています。

< 本投資法人の先進的物流施設に対する投資の着眼点 >



立地の優位性	物流適地かどうか (施設集積度、交通便利性、雇用確保の容易さ等)
高機能性	オペレーションを支える仕様・設備をどの程度備えているか (床荷重、天井高、免震構造、防災センター、アメニティ施設等)
テナント定着性	長期間入居する蓋然性があるか (テナントによる設備投資の有無、生産拠点との距離、既存雇用の大きさ、リース期間等)

なお、本投資法人は、上記 から の特徴の全てを高度な水準で満たした上、(1)「大消費地に近接」し、(2)先進的物流施設の中でも「大規模」で、かつ(3)複数テナントの使用を前提としており、また、多様な荷物の配送に対応可能といった「高い汎用性」を備え、多様なテナントニーズに対応可能な特に希少な先進的物流施設をフラッグシップ物件(注)と位置付けています。

本投資法人は上場以来、「GLP 東京」、「GLP 尼崎」、「GLP 東京」、「GLP 厚木」及び「GLP・MFLP 市川塩浜」というフラッグシップ物件を着実に取得してきており、また、本募集に伴い、大阪湾岸に所在し、同エリアで高い競争力を有するフラッグシップ物件である「GLP 大阪」を新たに取得する予定であり、本投資法人のポートフォリオは、更に強化されるものと考えています。

(注)本書の日付現在において、本投資法人の保有資産又は取得予定資産のうち「GLP 東京」、「GLP 尼崎」、「GLP 東京」、「GLP 厚木」、「GLP・MFLP 市川塩浜」及び「GLP 大阪」が該当し、スポンサー・パイプラインのうち「GLP 横浜」、「GLP 吹田」、「GLP 三郷」、「GLP 流山」、「GLP 大阪」及び「GLP 枚方」等が該当します。

—— 3つの投資の着眼点の全てを高度な水準で満たす希少性の高いフラッグシップ物件 ——



(注1) 「Flagship」とは、フラッグシップ物件をいいます。以下同じです。

(注2) 延床面積を記載しています。上図について同じです。

(注3) 上図の「立地の優位性」、「高機能性」及び「テナント定着性」については、取得(予定)資産のうちこれらの着眼点を満たすと考えられる代表的な物件とその写真を掲載しています。

(ロ) フラッグシップ物件を含む優良ポートフォリオを取得

本投資法人は、本募集及び本借入れにより調達する資金並びに手元資金をもって、物流施設8物件(取得予定価格合計848億円)を取得する予定であり、これらは、優先交渉権対象物件(注1)(7物件)及びGLPファンド物件(注2)(1物件)からの取得です。

取得予定資産のうち「GLP 大阪」は、長年にわたる先進的物流施設の保有・運営を通じて蓄積したノウハウ・知見を有する先進的物流施設のデベロッパーであるGLPグループによる開発物件(注3)であり、GLPグループが2018年3月末日時点において保有・運営する100物件の先進的物流施設を代表するフラッグシップ物件の一つです。

本投資法人は、本投資法人の上場来のスポンサーからの継続的なサポートに裏付けされた豊富なパイプラインを最大限活用することで、今後もGLPグループが保有・運営するGLPグループのフラッグシップ物件を含む優良な先進的物流施設の継続的な取得により、ポートフォリオの質、高い収益性及び安定性を維持しながら資産規模拡大を実現する方針です。

(注1) 「優先交渉権対象物件」とは、GLPと資産運用会社の間で締結された2012年11月13日付物件情報提供契約(その後の変更を含み、以下「物件情報提供契約」といいます。)に基づく、本投資法人による取得に係る優先的な情報提供の対象物件をいいます。物件情報提供契約において、GLPIは、GLPグループが優先交渉権対象物件を売却しようとする場合に、一定の場合を除き、資産運用会社に対して売却情報の提供を優先的に行い、一定期間誠実に協議する義務を負っているに留まります。以下同じです。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンドの情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 成長戦略 / A. 外部成長 / (ハ) GLPとの物件情報提供契約の活用」をご参照ください。

(注2) 「GLPファンド物件」については、優先交渉権対象物件とは異なり、本投資法人及び資産運用会社は、GLPファンド物件について、優先的な情報提供やその取得に向けた誠実協議を求める契約上の権利を有していません。以下同じです。GLPファンド物件の詳細については、後記「C. 物流REIT最大級の資産規模の維持及び成長を支える強固なパイプライン」をご参照ください。

(注3) 「GLPグループによる開発物件」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件(GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が事業者から間接的に取得しGLPがその後取得した物件のうち、当該機関投資家による取得前の当該事業者において開発された物件を含みます。)をいい、開発ファンド等(後記「C. 物流REIT最大級の資産規模の維持及び成長を支える強固なパイプライン」に定義されます。)を通じた開発物件を含みます。

< 取得予定資産 >

物件名称	GLP 大阪 (優先交渉権(注1))	GLP 新砂 (優先交渉権)	GLP 寝屋川 (ファンド(注1))
物件写真			
所在地	大阪府大阪市	東京都江東区	大阪府寝屋川市
賃貸可能面積 (注2)	128,504㎡	44,308㎡	26,938㎡
建築時期(注3)	2004年8月	1987年3月	2018年4月
取得予定価格 (注4)	36,000百万円	18,300百万円	8,100百万円
NOI利回り (注5)	4.3%	4.3%	4.5%
鑑定評価額 (注6)	36,200百万円	18,500百万円	8,100百万円

物件名称	GLP 摂津 (優先交渉権)	GLP 湘南 (優先交渉権)	GLP 滋賀 (優先交渉権)
物件写真			
所在地	大阪府摂津市	神奈川県藤沢市	滋賀県草津市
賃貸可能面積	38,997㎡	23,832㎡	29,848㎡
建築時期	1981年3月	1999年12月	1991年10月
取得予定価格	7,300百万円	5,870百万円	4,550百万円
NOI利回り	5.1%	4.9%	5.3%
鑑定評価額	7,520百万円	6,040百万円	4,690百万円

物件名称	GLP 西宮 (優先交渉権)	GLP 藤前 (優先交渉権)
物件写真		
所在地	兵庫県西宮市	愛知県名古屋市
賃貸可能面積	19,766㎡	12,609㎡
建築時期	1979年10月	1987年10月
取得予定価格	2,750百万円	1,980百万円
NOI利回り	5.9%	5.5%
鑑定評価額	2,830百万円	2,020百万円

< 取得予定資産合計 >

取得予定価格合計	平均NOI利回り (注5)	稼働率 (注7)
848億円	4.5%	96.2%

(注1)「優先交渉権」とは、優先交渉権対象物件を意味し、「ファンド」とは、GLPファンド物件を意味します。

(注2)「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、2018年6月末日現在有効な賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸可能な面積を、1㎡未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番大きい延床面積の建物の年月を記載しています。登記簿に新築年月の記載がない場合は、検査済証の交付年月を記載しています。

(注4)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された代金(税金は含みません。)に基づき記載しています。

(注5)「NOI利回り」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率(「平均NOI利回り」については、取得予定価格ベースで加重平均した比率)を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注6)「鑑定評価額」は、2018年6月末日を価格時点として作成された各取得時鑑定評価書に記載された評価額を、それぞれ記載しています。

(注7)「稼働率」は、2018年6月末日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(八) 取得予定資産の取得による資産規模の拡大とポートフォリオの強化

本投資法人は、取得予定資産の取得により、ポートフォリオの質を維持しながら資産規模の拡大を実現します。本投資法人の有する優良なポートフォリオは、物件数の増加を含む資産規模の拡大及びクオリティの強化等により、その安定性の更なる強化が期待されます。

取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

項目	取得予定資産取得後の ポートフォリオ(注1)
物件数	76物件
取得(予定)価格合計	6,094億円
平均NOI利回り(注2)	5.3%
平均残存賃貸借期間(注3)	4.4年
稼働率(注4)	99.2%

エリア別比率

エリア	取得予定資産取得後の エリア別比率(注5)
関東圏	57%
関西圏	27%
その他	16%

(注1) 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況につき2018年6月末日を基準とした数値を記載しています。

(注2) 「平均NOI利回り」は、2018年2月期末時点の保有資産については2018年2月末日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書における直接還元法での評価上のNOI、第5回公募増資取得資産のうち、「GLP 浦安」、「GLP 船橋」、「GLP 三郷」及び「GLP 舞洲」については2017年8月20日、「GLP 岡山総社」及び「GLP 岡山総社」については2017年12月末日を価格時点とする取得時鑑定評価書又は価格調査書における直接還元法での評価上のNOI(太陽光発電設備13設備については、2017年12月末日を価格時点として作成された各太陽光発電設備の調査報告書に記載の直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)(太陽光発電設備追加取得後の当該太陽光発電設備が付帯している各物件全体の直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)と太陽光発電設備追加取得前の当該太陽光発電設備が付帯しない各物件の直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)の差額)、取得予定資産については、2018年6月末日を価格時点とする取得時鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得(予定)価格に対する比率を取得(予定)価格ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「平均残存賃貸借期間」は、2018年6月末日現在において締結されている保有資産及び取得予定資産の建物に係る賃貸借契約に基づき、同日現在における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。但し、準共有の形態で保有している物件については、準共有の持分割合を乗じた賃貸面積を用いて算定しています。

(注4) 「稼働率」は、2018年6月末日現在における保有資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対して同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています(但し、その結果100.0%となる場合には小数第二位を切り捨てています。以下同じです。)。但し、準共有の形態で保有している物件については、準共有の持分割合を乗じた賃貸可能面積及び賃貸面積を用いて算定しています。以下、賃貸面積及び賃貸可能面積について同じです。

(注5) 「エリア別比率」は、取得(予定)価格をベースとして計算しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。なお、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備13設備については、当該各設備が付帯している物流施設の取得価格に含めて算出しています。

(二) 変わらぬ強固なスポンサー・サポートを活用した外部成長

本投資法人は、2012年12月21日の上場以来、GLPグループからの物件売却情報の提供、GLPグループの物件情報収集ルート及びノウハウ等を活用することにより、スポンサー・サポートによる優先交渉権対象物件の取得を中心としつつ、GLPファンド物件の取得及び外部(GLPグループ外)からの取得の機会も積極的に活用し、豊富な外部成長機会を実現することにより、競争力の高い優良物件の取得による着実な外部成長を実現しています。

本投資法人は上場直後の2013年1月にGLPグループから30物件・2,087億円(注1)の物流施設を取得して以降、2013年2月に売買予約契約の予約完結権行使により3物件・125億円(いずれも優先交渉権対象物件)を取得し、2013年度(注2)に2013年9月の公募増資(以下「第1回公募増資」といいます。)に関連して9物件・560億円(優先交渉権対象物件2物件及びGLPファンド物件7物件)、2014年度に2014年8月の公募増資(以下「第2回公募増資」といいます。)に関連して11物件・615億円(優先交渉権対象物件9物件及び外部物件2物件)、2015年度に2015年8月の公募増資(以下「第3回公募増資」といいます。)に関連して6物件・452億円(優先交渉権対象物件5物件及びGLPファンド物件1物件)及び2016年1月に行った2物件の売却を伴う資産入替えにおいて1物件・23億円(外部物件)、2016年度に2016年8月の公募増資(以下「第4回公募増資」といいます。)に関連して5物件・582億円(優先交渉権対象物件3物件及びGLPファンド物件2物件)、2017年度に2017年7月及び9月に行った2物件の売却を伴う資産入替えにおいて同年9月に1物件・44億円(GLPグループ外からのOTA対象資産(注3))、2018年2月の公募増資(以下「第5回公募増資」といいます。)に関連して6物件・770億円(OTA対象資産4物件及びGLPファンド物件2物件)及び本投資法人が保有する物流施設の屋根に設置された太陽光発電設備13設備・49億円(いずれ

もGLPグループ保有設備)を取得しています。さらに、2018年度には本募集により、本投資法人は新たに8物件・848億円(優先交渉権対象物件7物件及びGLPファンド物件1物件)を取得することを予定しています。この結果、本投資法人は、本募集による調達資金等により取得を予定している取得予定資産の取得後において、物件数は76物件、資産規模は6,094億円に拡大し、本募集に伴う本投資法人上場後最大の物件取得により、物流REIT最大級(注4)の資産規模を更に拡大する予定です。

このように、上場以降本募集に至るまで各年度毎に定期的にスポンサー・パイプラインからGLPグループのフラッグシップ物件を含む優良な先進的物流施設を継続的に取得することを通じて、本投資法人の資産規模は、上場時に比べて3倍近くにまで拡大する予定です。

今後も、本投資法人は、スポンサー・パイプラインからの着実な取得に加え、外部(GLPグループ外)からの物件取得を組み合わせ、安定性と収益性を兼ね備えた先進的物流施設ポートフォリオの更なる強化を目指します。

(注1)本書において、本投資法人の資産規模及び取得予定資産の規模を金額で表す場合には、別途明示する場合を除き、取得(予定)価格に基づいています。以下同じです。

(注2)「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいいます。本投資法人の決算期ではありません。以下同じです。

(注3)本投資法人は、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得することとし、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡減させることができることとするような取組みを「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称しており、このような契約形態の取得対象資産を「OTA対象資産」と称しています。

本投資法人は、2015年7月14日に外部物件である「GLP 野田吉春」を取得対象資産とする売買契約を締結しました。当該売買契約では本投資法人の取得価格を逡減させることを目的として、三菱UFJリースグループとの協働により、一時的に三菱UFJリースグループの不動産関連事業会社であるMULプロパティ株式会社が本物件を取得し、取得予定期間(2016年7月14日以降2020年7月13日までの間)中の本投資法人が別途指定する日に本投資法人が本物件を取得することとされ、取得価格は、売主の保有期間に比例して逡減する金額から、予め合意した修繕費や資本的支出等の予算とその実績値との差額を調整することにより決定される金額とされていました。本投資法人は、「GLP 野田吉春」を2017年9月1日付で取得済みです。

また、本投資法人は、GLPグループが保有・運営する優先交渉権対象物件であった「GLP 浦安」、「GLP 船橋」、「GLP 三郷」及び「GLP 舞洲」(以下「本OTA4物件」ということがあります。)を取得した三井住友ファイナンス&リース株式会社(以下「SMFL」ということがあります。)との間で、2017年8月29日付で本OTA4物件を取得対象資産とする売買契約を締結しました。当該売買契約では、本投資法人において取得予定期間(2018年3月1日以降2023年2月28日までの間)中の本投資法人が別途指定する日に本投資法人が本OTA4物件を取得することとされ、2018年3月1日より後に取得する場合には、取得価格が売主の保有期間に概ね比例してSMFLの取得価格から逡減する価格となることが見込まれる合意となっていました。本投資法人は、本OTA4物件を2018年3月1日に取得済みです。したがって、かかる合意に基づく取得価格の逡減はなされていませんが、本投資法人は、SMFLとの間で、2018年1月末日時点までの各本OTA4物件の運用実績及びその後の取得予定日までの想定に基づき、資本的支出及び初期コストの当初想定との差額をSMFLの取得価格から逡減した価格を各物件の取得価格とする旨を合意し、当該価格で取得しています。

(注4)本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2018年9月3日時点において保有する予定の物件の取得(予定)価格の合計と、2018年6月末日までの他の物流REITの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、他の物流REITが2018年9月3日時点において保有しているものと想定される物件の取得(予定)価格の合計を比較しています。

Ⅱ. 変わらぬ強固なスポンサー・サポート を活用した外部成長



(注1) 金額はいずれも取得(予定)価格に基づいています。

(注2) 「GLP 辰巳 a」及び「GLP 辰巳 b」は、第2回公募増資より前の2014年4月に取得しています。「GLP 神戸西」は、第3回公募増資より前の2015年5月に取得しています。「GLP 松戸」は、第4回公募増資より前の2016年1月に取得しています。また、「GLP 野田吉春」は、第5回公募増資より前の2017年9月に取得しています。

(注3) 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備13設備・49億円を含みます。

(注4) 2012年度には、新規上場時取得資産とは別に、売買予約契約に基づく予約完結権の行使より3物件・125億円を取得しています。

(注5) 新規上場時取得資産及び各公募増資取得(予定)資産については、取得(予定)資産のうち主要な物件を掲載しています。

(注6) 「GLP 浦安」、「GLP 船橋」、「GLP 三郷」及び「GLP 舞洲」(本OTA4物件)は、SMFLから取得しましたが、いずれもSMFLによる取得前においては優先交渉権対象物件であり、SMFLによる本OTA4物件の取得と同時にSMFLとの間で本投資法人による取得に係る売買契約を締結していたことから、スポンサー・パイプラインからの物件取得に含めて記載しています。また、太陽光発電設備13設備は、スポンサー・パイプラインの対象となる物件ではありませんでしたが、本投資法人が保有する物流施設の屋根に設置されたGLPグループが単独で保有する太陽光発電設備を取得したものであるため、スポンサー・パイプラインからの物件取得に含めて記載しています。

C. 物流REIT最大級の資産規模の維持及び成長を支える強固なパイプライン

～クオリティと規模を兼ね備えた物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン～

(イ) GLPグループとの物件情報提供契約の活用

GLPグループは、日本において15年を超える物流施設専門の保有・運営実績があり、優良な立地に存在する先進的物流施設を数多く所有しています。それらの物件のうちGLPグループが100%保有する物件について、資産運用会社はGLPとの間で物件情報提供契約を締結しており、本投資法人は上場来、優先交渉権対象物件をパイプラインの重要な柱の一つとして外部成長を行ってきました。取得予定資産取得後には、本投資法人は、GLPグループが売却した優先交渉権対象物件のうち、33物件・2,955億円(取得予定資産及び本投資法人が取得後に売却した物件を含みます。)を取得することとなり、取得予定資産取得後の優先交渉権対象物件は5物件(延床面積約29万㎡)となる予定です。

(ロ) 新規開発により拡大するGLPファンド物件

GLPグループは、以下のとおりグローバルな機関投資家等と共同投資を行い、本書の日付現在、GLPグループとCPPIB(カナダの公的年金運用機関であるCanadian Pension Plan Investment Board)がそれぞれ50.0%ずつの出資により立ち上げた合弁事業「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー(GLP Japan Development Venture)」及び「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー(GLP Japan Development Venture)」(以下、当該合弁事業その他のGLPグループが第三者と共同出資する開発型ファンドと併せて「開発ファンド等」といいます。)、並びに安定稼働物件を運用している中国投資有限責任公司(CIC)及びCBREグローバル・インベスターズとの合弁事業「GLPジャパン・インカム・パートナーズ(GLP Japan Income Partners I)」等のGLPファンドを運営しています。GLPグループは自らもこれらのGLPファンドに33.3%又は50.0%の出資を行い、共同投資家として深く物件の運用・開発に携わっています。

2018年6月末日現在、GLPファンドは竣工済みの先進的物流施設を22物件(延床面積約188万㎡)(取得予定資産を含みます。)(注1)保有しています。

また、GLPの2018年6月末日時点の開発計画によれば、GLPグループが単独での開発を計画しているものも含め、2018年7月1日以降10物件(延床面積約107万㎡)が開発される予定であり、GLPグループによる開発の加速により、GLPファンド物件は、当該時点で予定されていた開発を勧奨しただけでも31物件(延床面積約292万㎡)(注2)と2018年6月末日の竣工済みの延床面積から約1.5倍と大きく拡大する見込みです。本投資法人は、優先交渉権対象物件と併せてGLPファンド物件も重要なパイプラインと位置づけ、今後もこれらの物件の取得機会を追求していきます。

(注1) GLPファンドの竣工済みの物件の延床面積は、主たる建物の検査済証に記載された延床面積を、開発中又は開発予定の物件の延床面積は、2018年6月末日時点の開発計画に基づく想定延床面積を、それぞれ基準として算出し、小数第一位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産を除き、上記期間中にGLPファンド物件の売却がないことを前提としています。また、2018年6月末日時点の開発計画に基づくものであり、その後の開発計画の変更等により大幅に変動する可能性があります。

(ハ) スポンサー・パイプラインによる本投資法人の成長余地

本投資法人は、優良な先進的物流施設で構成される優先交渉権対象物件とGLPファンド物件を本投資法人の外部成長のためのパイプラインと位置付けており、取得予定資産取得後には、上場後の取得(予定)資産(注)のうち、取得(予定)価格ベースで73.0%にあたる33物件・2,955億円(取得予定資産7物件及び本投資法人が取得後に売却した物件を含み、延床面積約132万㎡)が優先交渉権対象物件からの取得となる予定です。

また、本投資法人は、第1回公募増資以後において、取得予定資産取得後で13物件・949億円(取得予定資産1物件を含み、延床面積約58万㎡)のGLPファンド物件を取得することとなり、GLPファンドからの取得は、取得(予定)価格ベースで上場後の取得資産の23.4%を占める予定です。優先交渉権対象物件とは異なり、本投資法人及び資産運用会社は、GLPファンド物件について売却しようとする場合の売却情報の優先的な提供やその取得に向けた誠実協議を求める契約上の権利は有していないものの、GLPファンドがその組成後、本書の日付現在までに売却を決定した先進的物流施設の全て(「GLP・MFLP 市川塩浜」の準共有持分50%を除きます。)を本投資法人が取得済み又は取得予定であり、本投資法人によるGLPファンド物件の取得実績は着実に増加しています。

さらに、前記「(ロ) 新規開発により拡大するGLPファンド物件」に記載のとおり、開発ファンド等のうち2016年2月に組成された「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー(GLP Japan Development Venture)」については、本投資法人への資産売却も視野に入れた投資戦略を有するファンドとなっています。

このような取得実績の着実な増加及び本投資法人への資産売却も視野に入れた投資戦略を有するファンドの組成から、本投資法人は、GLPファンド物件をもう一つの外部成長の柱として位置付け、スポンサー・パイプラインの一つと認識しています。GLPグループは、単独又はGLPファンドを通じて継続的に物件の開発を行っており、GLPファンド物件は、本投資法人上場時(2012年12月末日時点)の約105万㎡から2018年6月末日現在約292万㎡(開発中又は開発予定の物件を含みます。)(いずれも延床面積ベース)に大きく拡大しており、今後も更なる拡大が期待されます。

本投資法人は、優先交渉権対象物件の5物件・延床面積約29万㎡とGLPファンド物件の31物件・延床面積約292万㎡(開発中又は開発予定の物件を含みます。)を合わせた36物件・延床

面積約321万㎡のスポンサー・パイプラインを軸に、強固な外部成長戦略を推進していきます。

(注)「上場後の取得(予定)資産」とは、本投資法人の取得(予定)資産のうち、2012年12月21日の上場直後の2013年1月にGLPグループから取得した30物件を除いた資産をいいます。

<本募集以降も増加が見込まれる豊富なスポンサー・パイプライン>



<本投資法人の資産規模推移

～優先交渉権対象物件・GLPファンドからの取得により力強い外部成長を実現～>



(注) スポンサー・パイプラインの規模は、優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件の延床面積を合計して算出しています。なお、スポンサー・パイプラインのうち、2018年7月以降に開発中又は開発予定の物件については、GLPが公表している2018年6月末日現在の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出しています。また、本投資法人の資産規模は、延床面積(主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積)を合計して算出しています。なお、スポンサー・パイプラインの延床面積については単位未満を四捨五入し、本投資法人の延床面積については単位未満を切り捨てて記載しています。

物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン(注1)(注2)

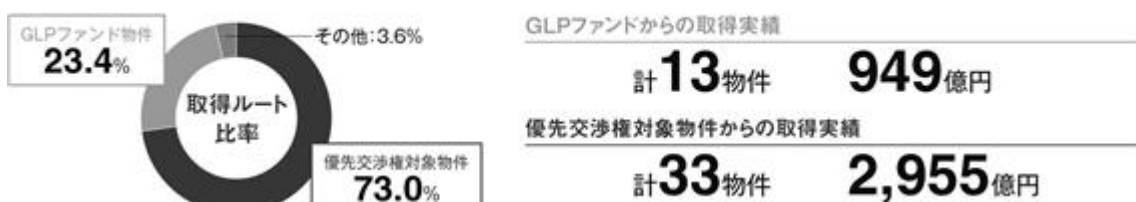


(注1) 開発中又は開発予定の物件を含みます。

(注2) 優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件については、2018年6月末日時点での見込みです。但し、取得予定資産は含みません。

(注3) 優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件については、いずれも本書の日付現在、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。以下同じです。

強固なスポンサー・サポートに裏付けされた取得実績(注1)(注2)



(注1) 取得予定資産及び本投資法人が売却した物件を含みます。

(注2) 取得(予定)価格に基づいて記載しています。

<立地競争力とクオリティの高いスポンサー・パイプライン(2018年6月末日時点)>

平均延床面積 8.9万㎡

関東圏 78.6%

関西圏 19.8%

(注1)「平均延床面積」は、優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件の延床面積を平均して算出しています。但し、取得予定資産は含みません。なお、スポンサー・パイプラインのうち、2018年7月以降に開発中又は開発予定の物件については、GLPが公表している2018年6月末日現在の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出しています。なお、延床面積については単位未満を四捨五入して記載しています。

(注2)「関東圏」及び「関西圏」の比率は、延床面積に基づき算出しています。

<スポンサー・パイプラインのエリアマップ>



(注1)「GLP相模原プロジェクト」は、5棟の物流施設で構成されています。また、上記エリアマップ上以外に「GLP 札幌」(優先交渉権対象物件)及び「GLP 小牧」(GLPファンド物件)が存在します。

(注2)開発中又は開発予定の物件を含みます。また、いずれも本書の日付現在、本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。

<主なスポンサー・パイプライン物件>



(注)いずれも本書の日付現在、本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。

D. GLPグループの物件運営力を背景とした強力な内部成長の実現

～継続的な賃料増額を可能とする強固なポートフォリオとGLPグループの運営力～

本投資法人は、上場以降、GLPグループの総合力を活用した成長戦略のもと、運用資産の安定的な運営の実現に努め、高い稼働率を維持しながら11期連続での賃料の増額改定を実現し、GLPグループの運営力、開発力を通じて着実な内部成長を実現してきました。

(イ) 割安な賃料水準・高い施設競争力・立地優位性・テナントリレーションにより、力強い内部成長を継続的に実現

本投資法人は、日本国内において長年にわたる物流施設の運営実績を有し、国内において保有・運営延床面積が最大の物流施設運営事業者であるGLPグループの総合力を活用することにより、テナントニーズに応えるきめ細かいサービスの提供を行い、物流施設に対する高い需要を背景に、安定稼働を達成すると同時に、主に賃貸借契約の満期に伴う更改時において、賃料水準の維持・向上に努めてきました。その結果、上場以降の11計算期間(第2期から第12期)において、毎期賃料増額改定を達成しており、かつ賃料減額改定なし(注1)という実績を有しています。

2018年2月期に満期を迎えた賃貸借契約については、79%(賃貸面積ベース)について増額、21%(賃貸面積ベース)について同条件で契約更改又は新規賃貸借契約締結を行っており、賃料が増額された契約に係る賃料の上昇率(注2)も3.8%と、力強い内部成長を実現しています。なお、既存テナントが退去する場合のリーシングについては、賃料水準に加えて、空室期間(以下「ダウンタイム」といいます。)、契約期間、ポートフォリオの稼働率及び収支に与える影響等を含めて総合的に判断を行っています。上場来再契約率(注3)は90%(賃貸面積ベース)となっており、本投資法人が有するポートフォリオの稼働率は、2018年6月末日現在99.7%、上場来平均稼働率(注4)は99.5%、テナント入替時平均ダウンタイム(注5)3ヶ月と、安定稼働の維持と内部成長の実現を両立させています。

また、2018年8月期においては、取得予定資産である「GLP 大阪」と同じ大阪湾岸マーケットに所在し本投資法人が保有する「GLP 津守」において大幅な賃料増額を実現しています。詳細は、後記「(二)2018年8月期に締結された契約における賃料増額実績」の事例1及び事例2をご参照ください。

さらに、本投資法人が保有するフラッグシップ物件である「GLP 東京」において、テナントリレーションを活かし、テナントの拡張需要を事前に把握し、ダウンタイムなしで後継テナントに入れ替え、賃料増額も実現することで、賃料増額と高稼働の維持を両立することに成功しています。詳細は、後記「(二)2018年8月期に締結された契約における賃料増額実績」の事例3をご参照ください。

後記「(ロ)継続的で安定的な内部成長の可能性」のとおり、本投資法人のポートフォリオは割安な賃料水準で推移している物件を含んでいる一方で、立地の優位性・高機能性等の観点から高い質を備えていることから、GLPグループのテナントリレーションを活用することにより、継続的に力強い内部成長を実現できるものと本投資法人は考えています。

(注1) 同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約に限り、空室期間がある場合のテナント入替えによる場合を除きます。また、フリーレント又はレントホリデー(契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。以下「フリーレント等」といいます。)を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料及び共益費の額を基準としています。

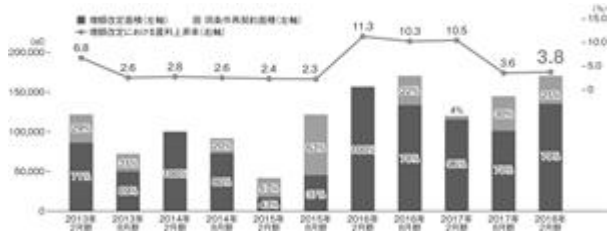
(注2) 「上昇率」は、当該計算期間に締結された再契約及びダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約のうち、賃料が増額された契約に係る締結前の契約賃料に対する賃料の上昇率を、賃貸面積ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料及び共益費の額を基準としています。以下同じです。

(注3) 「上場来再契約率」は、本投資法人の上場以降2018年6月末日現在までの間に契約満期となった賃貸借契約について従前と同一のテナント(荷主に変更がない実質的に同一のテナントを含みます。以下、再契約及び更新契約につき同じです。)との間で再契約となった又は更新された割合を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「上場来平均稼働率」は、本投資法人の上場以降2018年6月までの各月末時点の稼働率を各月末時点の賃貸可能面積で加重平均して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

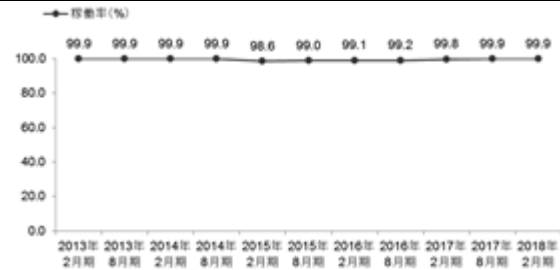
(注5) 「テナント入替時平均ダウンタイム」は、本投資法人の上場以降2018年6月末日までのテナント入替時におけるダウンタイムを各賃貸面積で加重平均しており、1ヶ月未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

上場以降変わらぬ力強い内部成長を継続



(注) 「増額改定面積」及び「同条件再契約面積」については、当該計算期間に満期を迎えた、又は賃料を改定した契約について賃貸面積ベースで示しています。但し、契約期間満了日から新規契約の契約期間開始日までにダウンタイムがある場合及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定によるものを除きます。

上場来稼働率（注）



(注) 「稼働率」は、小数第二位を四捨五入した結果が100.0%となる場合においては小数第二位を切り捨てて記載しています。

(口) 継続的で安定的な内部成長の可能性

本投資法人が取得予定資産取得後に保有する予定の物流施設の賃貸借契約は、平均して約4年前(注1)に契約開始したものであり、賃料は平均3,587円/坪(注2)となっています。本投資法人は、前述のとおり、昨今の地価及び建築コストの高騰等を背景に、過去に賃貸借契約を締結した既存物件の賃料がマーケットと比較して割安な賃料水準となっていることが賃料増額をけん引してきた要因となってきたと考えており、本投資法人の平均賃料は現在も割安な水準であることから、今後も着実な内部成長が期待できると考えています。

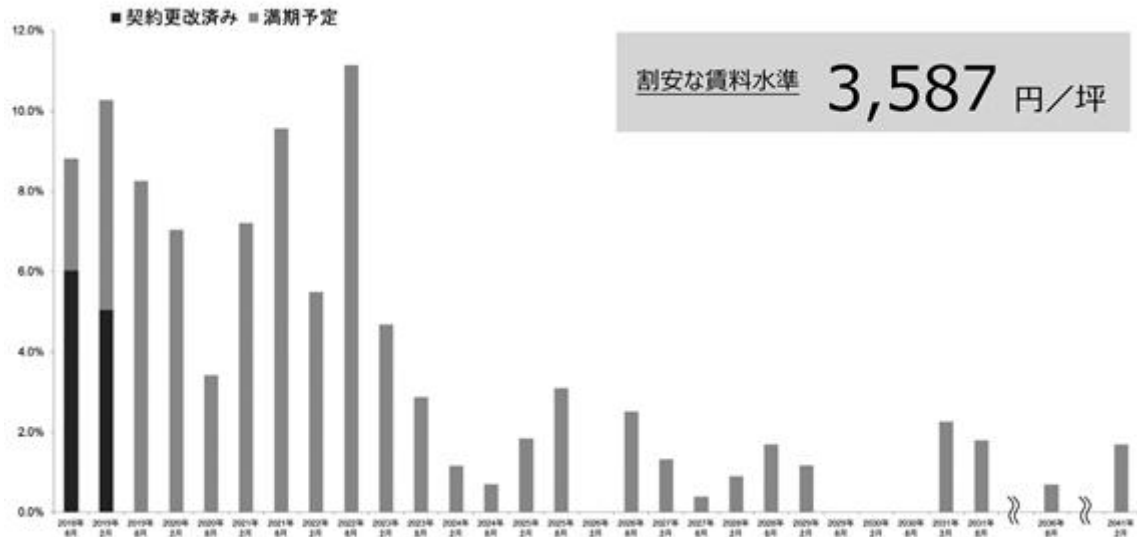
本投資法人の取得予定資産取得後の保有資産の平均残存賃貸借期間(注3)は4.4年となる予定であり、下記グラフのとおり、満期が到来する賃貸借契約は一期当たり総賃貸面積の12%以下とバランスよく分散されており、本投資法人は、今後も高い再契約率とリーシング力を活かして、賃貸借契約の満期が到来する物件の再契約及びリースアップにより高稼働を維持しつつ、賃料増額を通じた内部成長の実現を目指します。

(注1) 2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均して算出した値から、同日時点からの残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均して算出した値を減じて算出しています。

(注2) 2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、1円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「平均残存賃貸借期間」は、2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、同日時点からの残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

取得予定資産取得後の賃貸借契約の満期の分散（注）



(注) 取得予定資産取得後の保有資産に係る2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、各計算期間に賃貸借契約期間の満期が到来する賃貸借契約に係る賃貸面積の合計が取得予定資産取得後の総賃貸面積に占める比率を示しています。「契約更改済み」は、上記賃貸借契約のうち、2018年6月末日時点までに満期日翌日を開始日とした賃貸借契約を締結し又は法的拘束力のある賃借申込書を受領している契約を示しています。

(八) フラッグシップ物件に限らず幅広い物件での高い成長性と安定した稼働率

本投資法人のポートフォリオは、フラッグシップ物件を中核とした優良な先進的物流施設で構成されており、高い平均賃料上昇率（注1）を実現しています。中でも、本投資法人の上場以来、築20年以上30年未満の物件は11.7%、築30年以上の物件では9.6%の賃料上昇を実現しており、フラッグシップ物件を超える内部成長実績を有しています。

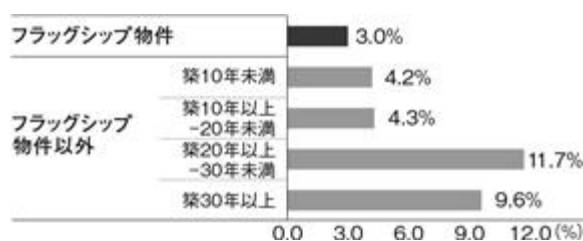
また、下記グラフのいずれの築年数帯においても、上場来平均稼働率（注2）は高位安定しており、築年数が30年以上経過した物件においても上場来平均稼働率は100%であり、フラッグシップ物件と同等以上の安定性を有しています。

本投資法人は引き続き、先進的物流施設の中でも、特に「立地の優位性」、「高機能性」及び「テナント定着性」に着眼し、厳選投資を継続することで、内部成長を通じた投資主価値の向上を目指します。

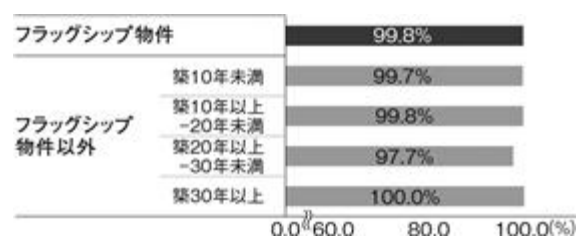
(注1) 「平均賃料上昇率」とは、各分類における同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、締結前の契約賃料に対する賃料の上昇率を各賃貸借契約の賃貸面積で加重平均して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料及び共益費の額を基準としています。また、フラッグシップ物件以外の築年数については、当該再契約又は新契約の契約開始時期が属する決算期末時点の築年数を基準に分類しています。

(注2) 「上場来平均稼働率」とは、各分類における本投資法人の上場以降2018年6月までの各月末時点の稼働率を2018年6月末日時点の賃貸可能面積（売却済物件については売却時点の賃貸可能面積）で加重平均して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、フラッグシップ物件以外の築年数については、2018年6月末日時点の築年数を基準に分類しています。

平均賃料上昇率（上場以来）



上場来平均稼働率



(二) 2018年8月期に締結された契約における賃料増額実績

< 事例1：大阪湾岸マーケットの物件において、2回目かつ大幅な賃料増額を実現 >

大阪湾岸(注)に所在する「GLP津守」では、未使用の事務所部分の撤去により倉庫床面積を拡張したことに加えて、垂直搬送機の入替え及び照明のLED化等、施設の改修を実施したことで、施設の利便性及び機能性の向上を実現しました。その結果、2013年10月に実現した1.9%の賃料増額に続いて、2018年8月期には同一テナントによる2回目の賃料増額となる12.4%の賃料増額を実現すると同時に、長期の賃貸借契約を締結し、当該契約は、2018年10月より効力を生じる予定です。

事例1：大阪湾岸マーケットの物件において、2回目かつ大幅な賃料増額を実現

施設の利便性及び機能性の向上を実現し、テナントの長期継続利用と賃料増額を実現
 ●未使用の事務所撤去による倉庫床面積の拡張、垂直搬送機の入替え、照明のLED化





12.4% 賃料増額

物件名	GLP津守
所在地	大阪府大阪市
竣工年月	1981年10月(築36年)
賃料増額率 (1回目:2013/10)	1.9%
賃料増額率 (2回目:2018/10)	12.4%

(注)「大阪湾岸」とは、大阪市(此花区・西淀川区・住之江区・大正区・港区の湾岸部)、堺市、尼崎市、神戸市及び西宮市を指します。以下同じです。

< 事例2：入居企業による自動化対応工事支援により賃料増額を実現 >

物流業界においては、昨今の電子商取引(EC)の拡大を背景として、取扱品の保管場所が個別店舗から物流施設に移行するとともに、各物流施設における取扱物量の増加と商品の多品種化が一層進んでいます。また、大量かつ多様な物品の配送スピードや効率的な保管・配送の重要性も高まっており、物流施設がこうした状況に対応した仕様を備えるニーズ(EC化対応ニーズ)が高まっています。さらに、物流機能のニーズの高度化に伴う物流スタッフの負荷の増大や、物流オペレーションの拡大による人手需要の増大に、昨今の労働市場全体における構造的な人手不足も相まって、物流施設は人材確保難の課題にも直面しています。物流施設の入居企業の多くが、EC化対応や人材確保難等の課題への対応を検討しています。

このような状況の中、GLPグループは、物流施設への自動化設備の導入(物流拠点自動化)の支援を行っており、物流不動産専門のプロフェッショナルによるカスタマーサポート、施設バリューアップ支援並びに入居対応及び建物運営管理の全てをGLPグループにおいて取り扱う、GLPグループの強みであるワンストップサービスを活用することで、物流施設のオペレーションを止めることなく、自動化設備の導入の企画立案から工事完了に至るまでのあらゆる場面において入居企業を支援することが可能です。具体的には、設備導入可否の検証、工事計画の企画立案、建築基準法・消防法等の遵守のための対応策支援等を行っています。

最近の例として、本投資法人は、上記のGLPグループの強みを活用して、稼働中の施設である「GLP三郷」への自動化設備の導入を支援しました。「GLP三郷」に入居する、丸井グループの物流企業である株式会社ムービングは、ECを活用したオムニチャネル戦略(注1)の推進及び人手不足への対策として、高密度保管と出庫時間の短縮が可能な自動倉庫型ピッキングシステムである「AutoStore」を導入しました。「AutoStore」は、水平方向に格子状に配置されたレールとそこから垂直に伸びる支柱から構成され、各セルの中に定型の専用コンテナを垂直に積み上げて格納するシステムとして、上面のレールを縦横に走行するロボットが、各セル内に垂直に積み上げられたコンテナを吊り上げ、走行レールに沿ってスタッフが待機するポートに搬送する仕組みとなっており、収納効率を極限まで高めた高密度保管と、作業への負担を軽減し、短時間での効率の良い出入庫を実現することを目指したシステムです。

本投資法人は、「GLP三郷」への「AutoStore」の導入工事にあたり、工区を2つに分割することで、施設の稼働を継続しながら設備導入工事を実施するよう企画立案し、入居企業の課題であった自動化対応を、施設の稼働を継続しつつ実現できるよう支援しました。これにより、入居企業にとっての満足度及び拠点の重要性が向上し、2018年8月期の同企業との契約締結に際して9.5%の賃料増額改定(注2)を実現しました。

本投資法人は、今後もGLPグループと協働して、物流施設における各種物流業務の自動化等、入居企業による設備投資を促進していきたいと考えています。

(注1)「オムニチャネル戦略」とは、店舗・通販・ネット・モバイル・SNS(ソーシャル・ネットワーク・サービス)などの様々なチャネルを利用して商品を認知・検討する顧客が、異なる様々なチャネルから購入ができるよう、様々なチャネルを利用する顧客の消費行動に対応する取組みをいいます。

(注2)新契約締結前の契約賃料に対する、締結後の契約賃料の上昇率を小数第二位を四捨五入して記載しています。

事例2：入居企業による自動化対応工事支援により賃料増額を実現



●入居企業による自動倉庫型ピッキングシステムである「AutoStore」の導入を支援。テナント満足度の向上と賃料増額を実現。



9.5% 賃料増額

物件名	GLP 三郷II
所在地	埼玉県三郷市
竣工年月	2008年9月 (築9年)
再契約対象賃貸面積	37,013㎡

<事例3：館内増床ニーズを捉え、ダウンタイムなしでテナント入替えを実施>

「GLP 東京」では、テナントB及びCの退去見込みを事前に察知する一方、3PL業者であるテナントA及びDの増床ニーズを把握していました。このため、本投資法人は、テナント間の調整を主導することで、テナントB及びCの入居する一部区画を満期前に合意解約すると同時に、当該退去区画について、テナントA及びDとの間で新たに賃貸借契約を締結しました。その結果、ダウンタイムなしでテナントの入替えを実施するとともに、全ての新規契約区画でテナント入替え前と比べて賃料増額を達成しつつ、テナントDについては、既存使用区画においても同時に賃料増額を実現しました。

上記の結果、平均4.4%(注2)の賃料増額を実現しています。

(注1)テナント名は、開示につき同意が得られていないため、非開示としています。

(注2)増床に伴って締結した新たな賃貸借契約と、既存区画の再契約につき、賃貸面積に基づき加重平均して算出しています。

事例3：館内増床ニーズを捉え、ダウンタイムなしでテナント入替えを実施



4.4% 賃料増額

物件名	GLP 東京
所在地	東京都大田区
竣工年月	2003年11月(築14年)
新規/再契約対象賃貸面積	22,994㎡

E . 長期安定的な財務基盤

(イ) 財務戦略

本投資法人は、財務の安定性と投資主価値向上の最適なバランスを追求した運用を行っており、強固なバンクリレーションシップのもと、借入期間の長期化・金利の固定化の推進及び返済期限の分散化を図りつつ、コスト低減を実現するとともに適切なLTV水準を維持しています。

< 主要な財務指標（本借入れ実行後）（注1） >

平均借入期間（注2）	: 6.6年
平均残存期間（注2）	: 4.2年
平均調達金利（注3）	: 0.65%
金利固定化比率（注4）	: 90.3%
LTV（本募集後）（注5）	: 44.4%
借入余力（本募集後）（注6）	: 約680億円

（注1）上記数値はいずれも投資法人債を含めており、また、本借入れを勘案して算出しています。本借入れについては、後記「(ロ) 本借入れの概要」記載の内容及び条件で実行することを前提として算出していますが、本借入れによる実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、実際の数値は異なる可能性があります。なお、「LTV（本募集後）」については後記（注5）をご参照ください。

（注2）「平均借入期間」は借入実行日から元本の最終返済期限までの期間を、また、「平均残存期間」は2018年9月3日時点から元本の最終返済期限までの期間を、それぞれ借入金額に基づき加重平均し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

（注3）「平均調達金利」は、変動金利による借入れについては2018年7月31日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物及び3ヶ月物の日本円TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）を基準金利と仮定して適用される利率により計算しています。また、本借入れのうち、金利スワップにより固定化を予定している借入れ302.3億円については2018年7月31日時点の市場金利を勘案して合理的に見積もった利率により計算しています。

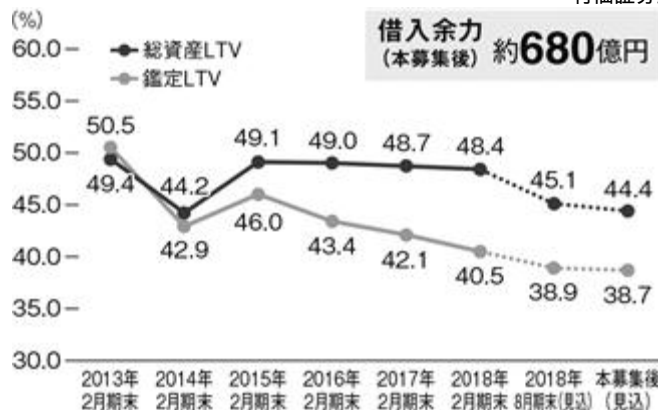
（注4）「金利固定化比率」については、固定金利による借入れ及び金利スワップによる金利の固定化がなされている借入れ（本借入れについては前記（注3）に記載の本書の日付現在における想定によります。）の借入金総額に対する比率として算出しています。

（注5）「LTV（本募集後）」については、取得予定資産の取得、本借入れ、本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済並びに第5回公募増資取得資産及び取得予定資産に関連した消費税還付金を原資として実施することを予定している借入金の期限前弁済後に想定される総資産LTV（以下に定義します。）の見込数値を記載しています。詳細については、後記「(i) 安定的にLTVをコントロール」をご参照ください。

（注6）「借入余力（本募集後）」は、総資産LTVが50%となるまでの範囲内で金融機関等からの借入れ及び投資法人債の発行等によって追加的に調達できる負債性資金の金額をいいます。以下同じです。なお、借入余力は、LTV（本募集後）の見込数値に基づいて算出しているため、実際の数値は異なる可能性があります。また、実際にかかる金額の資金調達ができることを保証するものではありません。さらに、本投資法人が、必ずしも借入余力である50%を超えて借入れ及び投資法人債の発行等ができなくなるというものでもありません。

() 安定的にLTVをコントロール

本投資法人は、総資産LTV（注1）につき60%を上限の目途としつつ、当面は45%～55%を目安に機動的に運営を行う方針のもと、上場以降この範囲内で総資産LTVをコントロールしてきました。本投資法人の保有資産の鑑定評価額の継続的な増大により、ポートフォリオの含み益（鑑定評価額と帳簿価額の差額）は増加傾向にあり、その結果、鑑定LTV（注2）は低下傾向にあり、本投資法人の財務の安定性・柔軟性が向上していると本投資法人は考えています。また、本募集後におけるLTVが50%となるまでの借入余力は、約680億円を見込んでいます。



(注1) 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。「総資産LTV(2018年8月期末(見込))」及び「総資産LTV(本募集後(見込))」はそれぞれ以下の計算式により求められる、各時点における有利子負債の総資産に占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

$$\text{総資産LTV(2018年8月期末(見込))} = \frac{(\text{2018年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} + \text{2018年3月1日から2018年8月末日までの有利子負債増減額見込額}) \div (\text{2018年2月期末現在の貸借対照表上の総資産額} + \text{2018年3月1日から2018年8月末日までの負債増減額} + \text{第5回公募増資における発行価額の総額})}{\times 100}$$

$$\text{総資産LTV(本募集後(見込))} = \frac{(\text{2018年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} + \text{本借入れ、本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済並びに第5回公募増資取得資産及び取得予定資産に関連した消費税還付金を原資として実施することを予定している借入金の期限前弁済を前提とした2018年3月1日から本募集後までの有利子負債増減見込額}) \div (\text{2018年2月期末現在の貸借対照表上の総資産額} + \text{本借入れ、本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済並びに第5回公募増資取得資産及び取得予定資産に関連した消費税還付金を原資として実施することを予定している借入金の期限前弁済を前提とした2018年3月1日から本募集後までの負債増減見込額} + \text{2018年3月1日から本募集後までの純資産増減見込額})}{\times 100}$$

本投資法人は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ45,661百万円及び2,191百万円を見込んでいますが、これらの金額は2018年8月3日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。この金額は、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利が対象投資口の全部について行使され、かつ、本件第三者割当における募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提とした本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。このため、LTV(本募集後(見込))も実際の指標と一致するとは限りません。具体的には、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも低額となった場合又は海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、若しくは、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は上記見込額より減少することとなり、本借入れの金額はその限度で変動し、実際のLTVは上記記載の数値より高くなります。また、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも高額となった場合には、実際の発行価額の総額が上記の見込額よりも増加することとなり、本借入れの金額はその限度で変動し、実際のLTVは上記記載の数値よりも低くなります。

(注2) 「鑑定LTV」とは、各時点における本投資法人の保有資産の鑑定評価額の合計に対する有利子負債の比率をいいます。「鑑定LTV(本募集後(見込))」は以下の計算式により求められる、本募集後における有利子負債の鑑定評価額の合計に占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

$$\text{鑑定LTV(2018年8月期末(見込))} = \frac{(\text{2018年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} + \text{2018年3月1日から2018年8月末日までの有利子負債増減額}) \div (\text{2018年2月期末時点の本投資法人の保有資産の鑑定評価額の合計} + \text{第5回公募増資取得資産の鑑定評価額合計額})}{\times 100}$$

$$\text{鑑定LTV(本募集後(見込))} = \frac{(\text{2018年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} + \text{本借入れ、本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済並びに第5回公募増資取得資産及び取得予定資産に関連した消費税還付金を原資として実施することを予定している借入金の期限前弁済を前提とした2018年3月1日から本募集後までの有利子負債増減見込額}) \div (\text{2018年2月期末時点の本投資法人の保有資産の鑑定評価額の合計} + \text{第5回公募増資取得資産の鑑定評価額合計額} + \text{取得予定資産の鑑定評価額の合計})}{\times 100}$$

鑑定LTV(本募集後(見込))は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額につき、(注1)と同様の基準により算出した見込額であり、実際の指標と一致するとは限りません。

() 安定的かつ多様な資金調達手段

本投資法人は、下記のとおり、その有利子負債について調達方法及び借入先の多様化、金利コストの低減並びに調達年限の長期化を進めることにより、財務の安定性の実現を図っています。



(注) 上記レンダーフォーメーション(借入先金融機関等の構成)は、本書の日付現在における借入金及び投資法人債に加え、本借入れによる借入予定額を382.3億円として、後記「(口)本借入れの概要」に記載の条件で本借入れを実行することを前提として計算しています。本借入れによる実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、実際の借入合計額及び各貸主ごとの借入割合は上記の数値と異なる可能性があります。

() 借入期間の長期化・金利の固定化と調達金利の低減を推進

本投資法人は、安定的な財務運営を行うとともに、良好な資金調達環境や投資法人債の活用を背景に、借入期間の長期化、金利の固定化及び調達金利の低減を推進してきました。上場後最初の決算期末時点である2013年2月期末で3.9年あった本投資法人の平均借入期間(注1)は本借入れ実行後では6.6年と約2.7年長期化し、金利固定化比率(注2)は2013年2月期末の65.9%から90.3%まで上昇する見込みである一方、平均調達金利(注3)は2014年2月期末から每期低減しており、本借入れ実行後で0.65%と、2013年2月期末から約0.28pt(ポイント)(2013年2月期末の0.93%と本借入れ実行後の0.65%とのパーセンテージの差異。但し、小数第三位を四捨五入しています。)の調達金利の低減を実現できる見込みです。



(注1) 「平均借入期間」は、各期末現在において残存する有利子負債につき、借入実行日から元本の最終返済期限までの期間を、各有利子負債額に基づき加重平均し小数第二位を四捨五入して記載しています。本借入れについては、後記「(口)本借入れの概要」記載の内容及び条件で実行することを前提として算出していますが、本借入れによる実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、実際の数値は異なる可能性があります。

(注2) 「金利固定化比率」は、各期末現在において残存する有利子負債につき、固定金利による有利子負債及び金利スワップによる金利の固定化がなされている借入れの有利子負債総額に対する比率として算出しています。本借入れについては、後記「(口)本借入れの概要」記載の内容及び条件で実行することを前提として算出していますが、本借入れによる実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、実際の数値は異なる可能性があります。

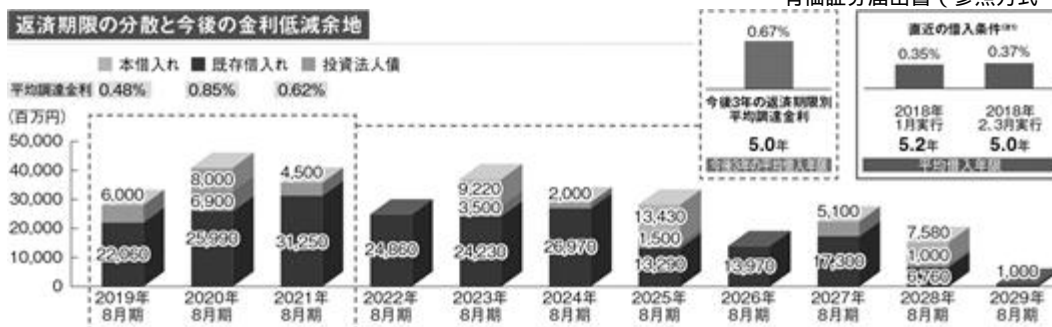
(注3) 「平均調達金利」は、各期末現在において残存する有利子負債につき、当該期末日現在における適用利率を、各有利子負債額に基づき加重平均して小数第三位を四捨五入して記載しています。本借入れ実行後の数値については、本借入れを勘案して算出しています。本借入れについては、後記「(口)本借入れの概要」記載の内容及び条件で実行することを前提として算出していますが、本借入れによる実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、実際の数値は異なる可能性があります。平均調達金利の計算にあたっては、変動金利による借入れについては、2018年7月31日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物又は3ヶ月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)を基準金利と仮定して適用される利率により計算しています。また、本借入れのうち302.3億円については、金利スワップにより金利を固定化する予定です。その平均調達金利の計算にあたっては、2018年7月31日時点の市場金利を勘案して合理的に見積もった利率により計算しています。

() 返済期限の分散と今後の金利低減余地

本投資法人は、新規借入れや投資法人債の発行の際には、財務の安定性維持のため、返済期限の分散化に配慮しており、本借入れによっても更なる返済期限の分散化が実現される予定です。

本投資法人が2021年8月期末までの3年の間に返済期限を迎える予定の有利子負債の借入条件は、下記グラフのとおり平均借入年限5.0年、平均調達金利0.67%であるのに対し、2018年2月及び3月に実行した直近の借入金322億円の借入条件は、平均借入年限5.0年、平均調達金利0.37%であることから、借入金利の低減余地があると本投資法人は考えています(注)。本投資法人は良好な資金調達環境を活用し、今後のリファイナンスにより、調達金利の更なる低減に取り組む方針です。

(注) 実際の有利子負債の金利その他の条件は、金利動向その他の状況により変動するため、直近の借入条件と同等の条件で将来借換えを実現できる保証はなく、また、調達金利の低減を実現できる保証もありません。



- (注1) 直近の借入条件は、2018年1月4日実行の借入金に係る借入条件並びに2018年2月28日及び3月1日実行の借入金に係る借入条件に基づいてそれぞれ記載しています。
- (注2) 各計算期間末までの1年間に満期を迎える借入金及び投資法人債について記載しています。
- (注3) 上記返済期限の分散状況は、本書の日付現在における分散状況に、本借入れにおいて想定される返済期限を勘案したものです。
- (注4) 「平均借入年限」は、対象となる有利子負債につき、借入実行日から元本の最終返済期限までの期間を、各有利子負債額に基づき加重平均し小数第二位を四捨五入しており、「平均調達金利」は、対象となる有利子負債につき、変動金利による借入れについては2018年7月31日時点の1ヶ月物及び3ヶ月物の日本円TIBORを基準金利と仮定して適用される利率により計算しています。また、本借入れのうち、金利スワップによる金利の固定化がなされる予定の借入れ302.3億円については2018年7月31日時点の市場金利を勘案して合理的に見積もった利率により計算しています。本借入れについては、後記「(口)本借入れの概要」記載の内容及び条件で実行することを前提として算出していますが、本借入れによる実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、実際の数値は異なる可能性があります。
- (注5) 上記返済期限の分散状況は、本借入れが後記「(口)本借入れの概要」記載の金額及び返済期限により実行された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

() 格付の状況

本投資法人は、株式会社日本格付研究所（JCR）から、AA（安定的）の長期発行体格付を付与されています（注）。これは、本投資法人が上場以降の公募増資を通じた継続的な外部成長によりポートフォリオの資産規模や収益規模の拡大に加え分散効果に伴い安定性も高まっていること、高い稼働率等の安定した運営実績、含み益の拡大による財務の柔軟性向上、適切な水準でのLTVコントロール等が評価された結果であると、本投資法人は考えています。なお、2018年7月末日現在、国内上場不動産投資法人の全60銘柄のうち、株式会社日本格付研究所（JCR）又は株式会社格付投資情報センター（R&I）のいずれかからAA以上の信用格付を付与されている銘柄は15銘柄のみとなっています。

- (注) 本格付は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から付与された本投資法人の長期発行体格付であり、本投資口に付与された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(口) 本借入れの概要

本投資法人は、本募集に伴い、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本借入れを行うことを予定しています。但し、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁が完了し、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

借入先	借入 予定額 (注2)	利率	返済期限 (注3)	返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	48億円	基準金利に 0.15% を加えた利率 (注4)	2019年 9月2日	期限一括 返済	取得予定資産の 取得資金の一部及び それに関連する 費用	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	32億円	基準金利に 0.15% を加えた利率 (注4)	2019年 9月2日			
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	92.2億円	基準金利に 0.19% を加えた利率 (注5)	2022年 9月2日			
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	134.3億円	基準金利に 0.205% を加えた利率 (注5)	2024年 9月1日			
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	75.8億円	基準金利に 0.325% を加えた利率 (注5)	2027年 9月2日			

(注1) 上記借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。また、協調融資団からの借入れについては、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されることを条件とします。

(注2) 実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、「借入予定額」に記載された金額と実際の借入額は異なる可能性があります。

(注3) 協調融資団からの借入れに係る返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

(注5) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。なお、本借入れの借入金総額382.3億円のうち302.3億円については、金利スワップにより金利を固定化する予定です。

(注6) 本借入れの借入実行日は、2018年9月3日を予定しています。

3 サステナビリティへの取り組み

本投資法人は、資産運用会社とサステナビリティへの考え方を共有し、共に取り組みを推進しています。本投資法人における「サステナビリティ」とは、環境保護に最大限の配慮を払い、また、テナント、テナントの従業員、顧客及び地域社会の健康と安心に貢献していくという社会的責任を持続的に負うということです。このような環境・社会のサステナビリティ（持続的な成長）に対する社会的責任を事業執行の中核に据え、環境、社会、ガバナンスに関する方針（ESG方針）を含む各種方針を策定・表明し、以下にあるような、個別の様々な取り組みを行っています。

A. GRESBリアルエステイト評価（Global Real Estate Sustainability Benchmarkリアルエステイト評価）（以下「GRESB評価」といいます。）の取得

GRESB評価とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG：Environment, Society and Governance）配慮を測る年次のベンチマーク調査です。2017年9月現在、約60社（運用資産額17兆米ドル（1,870兆円、1米ドル＝110円で換算））のGRESB投資家・銀行メンバーが、GRESBデータを投資先の選定や投資先との対話に活用しており、2017年に実施されたGRESB評価には、世界で850の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しています。本投資法人のスポンサーの親会社であるGLPは、不動産会社・運用機関メンバーとしてGRESBの活動をサポートしています。

本投資法人は、2017年に実施された「GRESB評価」において、3年連続で「Green Star」評価を取得し、また、各参加者の総合スコアのグローバル順位による相対評価によって5段階で格付けされる「GRESBレーティング」においては、2年連続で「4スター」の評価を取得しました（注）。

（注）「Green Star」は、絶対評価による4つに分類される評価の中で最も評価の高い分類にあたり、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価された会社に付与されるものです。また、「GRESBレーティング」は、2016年から導入された格付であり、各参加者の総合スコアのグローバル順位による相対評価によって5段階で格付け（最上位は「5スター」）されています。



B. DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building認証制度とは、ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です（注）。本投資法人が保有する9物件がDBJ Green Building認証制度に基づいた認証を受けており、「GLP 東京」、「GLP 尼崎」、「GLP 東京」及び「GLP 三郷」が「5つ星」、「GLP 杉戸」、「GLP 舞洲」、「GLP 小牧」、「GLP 仙台」及び「GLP 郡山」が「4つ星」の認証を受けています。

（注）DBJ Green Building認証における評価ランクは5段階（「5つ星」から「1つ星」）であり、「5つ星」は国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル、「4つ星」は極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「3つ星」は非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「2つ星」は優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「1つ星」は十分な「環境・社会への配慮」がなされたビルであることの認証とされています。

DBJ Green Building認証取得物件



C . BELS評価の取得

BELS (Building Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) とは、2014年4月に国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。新築建物又は既存建物にかかわらずエネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和54年6月22日法律第49号)(省エネ法)に基づく一次エネルギー消費量を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価する制度であり、その評価は、5段階(「5つ星」から「1つ星」)の省エネルギー性能ラベリングで表示されます。本投資法人が保有する10物件がBELS評価を取得しており、「GLP 神戸西」、「GLP 厚木」及び「GLP 吉見」が「5つ星」、「GLP 三郷」、「GLP 杉戸」、「GLP 岩槻」、「GLP 鳥栖」及び「GLP 郡山」が「4つ星」、「GLP 小牧」及び「GLP 東京」が「3つ星」の認証を取得しています。

BELS評価取得物件



D．CASBEE評価の取得

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)とは、財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBE)が認証する建築物の環境性能を評価し格付けする手法です。省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムであり、5段階の格付けが付与されます(注1)。

本投資法人は、2018年2月に、保有する8物件(「GLP 越谷」、「GLP 袖ヶ浦」、「GLP 浦安」、「GLP 杉戸」、「GLP・MFLP 市川塩浜」、「GLP 吉見」、「GLP 神戸西」及び「GLP 鳥栖」)にてSランクを取得し、2物件(「GLP 加須」及び「GLP 羽村」)にてAランクを取得しました。

本投資法人が保有する「GLP 厚木」は、免震構造やバックアップ電源、井水の非常用利用など、災害時における入居企業のBCP(事業継続計画)対応のサポートが充実し、プレキャストコンクリート(現場で組立て・設置を行うために工場等で予め製造する強度・耐震性に優れたコンクリート又はこれを用いた工法)や全館LED照明の採用、太陽光発電パネルの設置など、環境設備を備えることで、CASBEE新築のAランク認証を取得しています。また、「GLP 吉見」においては、全館LED照明の採用、太陽光発電パネルの設置など、環境設備を備えることで、自治体版CASBEEであるCASBEE埼玉県にてSランク評価を取得しています(注2)。

(注1) CASBEEの評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階で評価されています。

(注2) CASBEE埼玉県は、その内容を自治体が評価し認証するものではありません。自治体が設けた基準を用いて、建築主(事業者)が自主的な環境配慮への取組みの自己評価を表示するものです。

CASBEE評価取得物件



評価ランク
★★★★★
(ランクS)



E．本投資法人の保有する物流施設における取組み

本投資法人は、環境に配慮した建物、環境負荷低減の促進、入居企業の安全性確保・快適性の提供、投資判断時のサステナビリティへの配慮など、環境・社会に配慮した多様な取組み実績を有しています(注)。

(注) 以下の取組みの実績の説明は、取組み完了後の例であり、すべての保有資産においてこれらの取組みがなされているものではありません。

(イ) 周辺環境・コミュニティへの配慮

本投資法人は、運用する施設の周辺環境に配慮し、安全で快適なコミュニティ作りに貢献すべく、外構緑化等で周辺環境へ配慮するとともに、ボランティアやイベントの開催などの取組みを行っています。

<外構緑化>



<フォトルード(注)>



(注) 「フォトルード」とは、高機能舗装の表面に光触媒をコーティングすることで、自動車排気ガス中の窒素酸化物などの汚染物質を分解・除去する工法を用いた道路であり、これによって、排ガスで汚染された空気を浄化することが期待できます。

(ロ) 入居企業への快適さの提供

本投資法人は、入居企業及び施設利用者が快適に利用できる建物やサービスの提供を目指しています。入居企業への顧客満足度調査を毎年行い、そのフィードバックに基づき、継続的に建物・サービスの向上に取り組んでいます。

< カフェテリア >



< ユニバーサルデザイントイレ(注) >



(注)「ユニバーサルデザイントイレ」とは、全ての人々に利用しやすくデザインされたトイレをいいます。

(ハ) 安全性の確保

本投資法人は、入居企業及び施設利用者の安全性に配慮し、免震構造を有する建物の提供や24時間警備等サービスの提供に努めています。保管される荷物、入居企業の従業員の方々の安全を守ることで、入居企業のBCPにも貢献しています。

< 免震構造 >



< 24時間警備 >

**(ニ) 環境負荷低減の促進**

本投資法人の運用する施設では、目標値を設定し、施設内のエネルギー使用量のモニタリングを行っております。また、共用部における省エネルギー及び廃棄物削減に努めるだけでなく、入居企業のエネルギー使用状況に応じた省エネガイドの交付など、入居企業と一体となって環境負荷の低減に努めています。

< 省エネガイド >



< ごみの分別 >



(ホ) 環境に配慮した建物

本投資法人は、様々な環境性能を有した施設を保有しており、太陽光発電パネルやLED照明など、環境に配慮した設備の導入も積極的に行っています。

<太陽光発電パネル>



<LED照明>



(ヘ) 投資判断時のサステナビリティへの配慮

本投資法人は、物件取得検討時のデュー・ディリジェンス・プロセスの中に、サステナビリティと環境保護についての項目チェックをルール化しており、本投資法人の資産運用業務が、社会におけるサステナビリティと環境保護に配慮したものであるよう最大限の注意を払っています。

(ト) 調達先選定時のサステナビリティへの配慮

本投資法人は、各種調達先を選定する際に、各社のサステナビリティに対する方針や目標設定の有無を確認することをルール化しており、本投資法人の業務全体としてのサステナビリティ向上と環境保護に貢献する仕組みとなっています。

(チ) 従業員満足度調査の実施

資産運用会社は、従業員満足度調査を実施し、従業員にとって働きがいのある会社を目指して、毎年様々な取組みを行っています。

F. GLPグループの社会貢献活動への取組み

日本GLP株式会社をはじめとするGLPグループは、子ども達の可能性や才能を見出すサポート等を通じて、日本や海外(中国)で積極的に社会貢献活動に取り組んでいます。

(イ) 小中学生への就業体験機会の提供

GLPグループは、パタゴニア日本支社及び日本ロジステック株式会社と協働し、「GLP三郷」の庫内において、児童養護施設で暮らす小中学生を対象に商品のピッキングや検品、梱包作業等の物流施設内での就業体験の機会を提供しています。



(ロ) スポーツ交流会の実施

GLPグループは、児童養護施設に暮らす子ども達とのスポーツ交流の場として、バブルサッカー大会を開催しており、子ども達にスポーツ交流の場を提供しています。



(八)「絵本を届ける運動」への参加

GLPグループは、2013年から支援している公益社団法人シャンティ国際ボランティア会が主催する、絵本を読んだことのない外国の子ども達に、日本で出版されている絵本に翻訳文を印刷したシールを貼り付けて届ける「絵本を届ける運動」に、児童養護施設の子ども達と共同で参加しており、子ども達に社会や世界の他の地域を知ってもらう機会を提供しています。



(二) GLP Hope School建設と約1万人の児童に教育機会を提供

GLPグループは、進出している中国において、2006年から合計14棟の学校(GLP Hope School)を建設し、約1万人の生徒に教育機会を提供しています。



4 第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、2018年3月1日に投資口の発行による手取金、手元資金及び借入金により「GLP 浦安」、「GLP 船橋」、「GLP 三郷」、「GLP 舞洲」、「GLP 岡山総社」及び「GLP 岡山総社」並びに太陽光発電設備13設備(注)(第12期末後取得済資産)を取得しており、また、国内一般募集及び海外募集の対象となる本投資口の発行による手取金、本借入れ並びに手元資金によって以下に記載の取得予定資産を取得することを予定しています。本投資法人は、2018年8月13日付で、現信託受益者との間で各取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約を締結しています。

(注)本投資法人が保有する物流施設の屋根に設置された太陽光発電設備及びそのための屋根賃借権を信託財産とする不動産管理処分信託に係る信託受益権につき、取得日付で当該信託に係る信託契約を解約し、追加信託等により物流施設に係る不動産管理処分信託の信託財産に組み入れる方法で取得しています。本投資法人は、本投資法人が保有し又は取得する物流施設に付帯する太陽光発電設備に対してのみ投資することを企図しており、太陽光発電設備に独立して投資することは予定していません。

また、各取得予定資産に係る現信託受益者は、いずれも投信法第201条及び投信法施行令第123条並びに資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人等に該当する又は利害関係人等に準ずることから、資産運用会社は、利害関係人取引規程に従い、上記信託受益権売買契約の締結に先立ち、コンプライアンス委員会による承認、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意並びに投資委員会における審議及び決定を経ていきます。

A．第12期末後取得済資産及び取得予定資産の一覧

< 物流施設 >

地域	物件番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 (注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得(予定)日	売主
第12期末後取得済資産								
関東圏	関東圏-32	GLP 浦安	三井住友信託銀行株式会社	2002年8月28日から 2028年3月31日まで	7,440	7,540	2018年 3月1日	三井住友ファイナンス&リース株式会社
	関東圏-33	GLP 船橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年9月1日から 2033年3月31日まで	7,789	8,130		
	関東圏-34	GLP 三郷	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005年11月29日から 2033年3月31日まで	16,939	17,700		
関東圏小計					32,170	33,370	-	-
関西圏	関西圏-16	GLP 舞洲	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005年7月15日から 2033年3月31日まで	19,390	19,400	2018年 3月1日	三井住友ファイナンス&リース株式会社
関西圏小計					19,390	19,400	-	-
その他	その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	三井住友信託銀行株式会社	2013年2月22日から 2028年3月31日まで	12,800	13,100	2018年 3月1日	総社ロジスティック特定目的会社
	その他-22	GLP 岡山総社	三井住友信託銀行株式会社	2015年10月30日から 2028年3月31日まで	12,700	13,000		総社2ロジスティック特定目的会社
その他小計					25,500	26,100	-	-
第12期末後取得済資産合計					77,060	78,870	-	-
取得予定資産								
	関東圏-35	GLP 新砂	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年7月23日から 2033年9月30日まで	18,300	18,500	2018年 9月3日	新砂ロジスティック特定目的会社
	関東圏-36	GLP 湘南	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年9月29日から 2033年9月30日まで	5,870	6,040		アゼリア2特定目的会社
関東圏小計					24,170	24,540	-	-
	関西圏-17	GLP 大阪	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年10月1日から 2033年9月30日まで	36,000	36,200	2018年 9月3日	大阪ロジスティック特定目的会社
	関西圏-18	GLP 摂津	三井住友信託銀行株式会社	2014年9月29日から 2024年9月30日まで	7,300	7,520		アゼリア2特定目的会社
	関西圏-19	GLP 西宮	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年9月3日から 2033年9月30日まで	2,750	2,830		コスモス特定目的会社
	関西圏-20	GLP 滋賀	三井住友信託銀行株式会社	2014年9月29日から 2028年9月30日まで	4,550	4,690		アゼリア2特定目的会社
	関西圏-21	GLP 寝屋川	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年9月3日から 2033年9月30日まで	8,100	8,100		寝屋川ロジスティック特定目的会社
関西圏小計					58,700	59,340	-	-
その他	その他-23	GLP 藤前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年9月3日から 2033年9月30日まで	1,980	2,020	2018年 9月3日	コスモス特定目的会社
その他小計					1,980	2,020	-	-
取得予定資産合計					84,850	85,900	-	-
合計					161,910	164,770	-	-

(注1) 「信託受託者」及び「信託期間」は、第12期末後取得済資産及び各取得予定資産の取得時における信託受託者及び信託期間を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、第12期末後取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書又は価格合意書に記載された各信託受益権の売買代金(税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。以下同じです。)に記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、第12期末後取得済資産のうち、「GLP 浦安」、「GLP 船橋」、「GLP 三郷」及び「GLP 舞洲Ⅰ」については2017年8月20日、「GLP 岡山総社Ⅰ」及び「GLP 岡山総社」については2017年12月末日、取得予定資産については2018年6月末日をそれぞれ価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各不動産鑑定評価書の鑑定評価機関及び概要については、後記「B．第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」の鑑定評価書の概要をご参照ください。

< 第12期末後取得済資産（太陽光発電設備） >

地域	物件番号 (注1)	物件名称 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	評価額 (百万円) (注3)	取得日	売主
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	395	432	2018年 3月1日	GLPソーラー特定 目的会社
	関東圏-13	GLP 三郷	268	282		
	関東圏-18	GLP 浦安	560	639		
	関東圏-21	GLP 東京	273	324		
	関東圏-26	GLP 杉戸	171	187		
関東圏小計			1,667	1,864	-	-
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲	318	333	2018年 3月1日	GLPソーラー特定 目的会社
	関西圏-6	GLP 尼崎	463	497		
	関西圏-13	GLP 福崎	288	324		
	関西圏-15	GLP 深江浜	328	351		
関西圏小計			1,397	1,505	-	-
その他	その他-2	GLP 富谷	282	290	2018年 3月1日	GLPソーラー特定 目的会社
	その他-8	GLP 基山	518	532		
	その他-14	GLP 小牧	448	509		
	その他-19	GLP 鳥栖	678	705		
その他小計			1,926	2,036	-	-
合計			4,990	5,405	-	-

(注1) 上記の太陽光発電設備は、いずれも本投資法人が取得済みであった物流施設に付帯する太陽光発電設備であるため、当該物流施設の物件番号及び物件名称を記載しています。なお、「取得価格」、「評価額」及び「売主」は、いずれも当該太陽光発電設備に関するものであり、それが付帯する物流施設を含むものではありません。

(注2) 「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を記載しています。

(注3) 「評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又はJLL森井鑑定株式会社（旧商号：森井総合鑑定株式会社）に価格調査を委託し2017年12月末日を価格時点として作成された調査報告書に記載された調査価格（太陽光発電設備追加取得後の当該太陽光発電設備が付帯している各物件全体の鑑定評価額又は調査価格と太陽光発電設備追加取得前の当該太陽光発電設備が付帯しない各物件の鑑定評価額又は調査価格の差額により算出）を記載しています。

B. 第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要

第12期末後取得済資産及び取得予定資産である信託受益権及び信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は以下のとおりです。第12期末後取得済資産のうち、太陽光発電設備13設備については、取得日付で当該信託に係る信託契約を解約し、追加信託等により第12期末までに取得済の物流施設に係る不動産管理処分信託の信託財産に組み入れられたため、記載を省略しています。

なお、以下に記載する各第12期末後取得済資産及び取得予定資産の「特定資産の概要」、「特記事項」、「主要な賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「本物件の特性」及び「過去の収支状況」の各欄に関する説明は以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得(予定)年月日」は、各売買契約書に記載された取得(予定)年月日を記載しています。
- ・「取得(予定)価格」は、各売買契約書に記載された売買代金(税金は含みません。)又は売主との間で別途合意した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各不動産等についてマスターリース契約を締結し、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合におけるマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付年月日を記載しています。
- ・建物の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- ・「テナント数」は、各不動産等に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています(したがって、太陽光発電設備を賃貸している場合においても、当該太陽光発電設備の賃借人の数は含みません。)。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、以下の事項を含む、本書の日付現在において各不動産等の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
- ・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

(ハ) 「主要な賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「主要な賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、賃貸面積の合計上位3テナントについて、2018年6月末日現在において効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結され、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2018年6月末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。

(二) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者又は調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

「鑑定評価書の概要」のうち、「運営収益」、「運営費用」、「運営純収益」及び「純収益」の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ホ) 「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、各第12期末後取得済資産及び各取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。「本物件の特性」に記載されている数値は、不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。なお、天井高、柱スパン及び床荷重については、倉庫部分に関する数値を記載しています。

また、「本物件の特性」に記載の以下の用語は、それぞれ以下に記載の意味を有します。

- ・垂直搬送機：垂直方向に搬送ルートを有した荷物専用の自動搬送設備であり、上下階の荷物の運搬を容易にします。
- ・縦持ち：多層階の構造物内での上下階の荷物の運搬（移動）のことを指します。
- ・（トラック）バース：トラックが荷積み、荷降ろしを行うために停車するスペースをいいます。
- ・両面接車バース：トラックバースを建物の2面に備えていることをいいます。片側のバースで荷降ろしを行い、他方のバースから荷積みを行うなど、効率的な運用ができます。

< 第12期末後取得済資産 >

関東圏-32 GLP 浦安					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得年月日	2018年3月1日		調査書日付	2017年8月18日	
取得価格	7,440百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	7,540百万円		中長期 修繕費用	建築物：82,849千円 / 12年 (年平均：6,904千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2002年8月28日	建 物 状 況 評 価 の 概 要	建築時期	2003年4月7日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建
	信託期間満了日	2028年3月31日		延床面積	25,839.60m ²
土 地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県浦安市港76番地4	建 物	用途	倉庫・事務所
	面積	16,054.00m ²		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		PM会社	日本GLP株式会社
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		テナント数	1
	所有形態	所有権		担保設定の有無	なし
マスターリース会社	GLP浦安有限会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項：旧所有者と千葉県との間で2002年10月2日付で緑化協定書が締結されており、信託受益者は、本物件の土地の一定部分（事業敷地面積の約20%）を緑地として適正に維持管理するとともに、千葉県の求めに応じて必要な報告を行うなどの同協定上の義務を承継しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	3 P L	25,839.60m ² (100.0%)
契約更改・改定 日通・パナソニック ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,540百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年8月20日

項目	内容	概要等
収益価格	7,540百万円	
直接還元法による価格	7,680百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	327百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	322百万円	
還元利回り	4.2%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	7,480百万円	
割引率（1年度）	4.1%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
割引率（2～10年度）	4.2%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	7,340百万円	
土地比率	73.7%	
建物比率	26.3%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、GLPグループが開発した賃貸可能面積が約7,800坪の大型物流施設です。基準階の天井高2.7~6.35m、床荷重0.5~2.0t/m²と汎用性の高いスペックを有するほか、1階には10mの広い庇を有する両面接車バースを備え、天候に左右されることなくスピーディーで効率的な入出庫が可能な施設となっています。また、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機5基を配置する等、機能的な縦搬送能力を備えています。竣工以来、大手3PL事業者が入居し、大手メーカーが東日本全域をカバーする戦略物流拠点として利用しており、今後も安定した稼働が期待できます。

立地特性：

本物件は、東京湾岸エリアで、首都高速湾岸線「浦安」ICから約3.4kmに位置し、陸・空・海の主要な輸送交通機関へのアクセスが良好な、物流の集積度の高いエリアに所在しています。大消費地である東京都心から約15km圏内の好立地にあり、首都圏の広範囲へのアクセスにも優れているため、消費財の配送拠点として適した立地です。また、周辺地域において住宅地を抱え、雇用確保も容易な立地です。

関東圏-33 GLP 船橋 (A棟、 B棟)						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得年月日	2018年3月1日			調査書日付	2017年8月18日	
取得価格	7,789百万円			緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	8,130百万円			中長期 修繕費用	建築物：262,847千円 / 12年 (年平均：21,903千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2017年9月1日		建物	建築時期	1989年1月13日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5 階建
土 地	信託期間満了日	2033年3月31日		延床面積	18,634.06㎡ 16,147.81㎡	
	所在地 (住居表示未実施)	千葉県船橋市潮見町6番 地1		用途	倉庫・事務所	
	面積	16,346.00㎡		所有形態	所有権	
	用途地域	準工業地域		PM会社	日本GLP株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	300% / 70%		テナント数	1	
所有形態	所有権		担保設定の有無	なし		
マスターリース会社	GLP船橋2 有限会社					
マスターリース種別	パス・スルー					
特記事項： -						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
株式会社富士ロジテック・ネクスト	3 P L	34,349.01㎡ (99.0%)
契約更改・改定 株式会社富士ロジテック・ネクスト(賃貸面積：34,208.14㎡) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

(注)上記定期建物賃貸借契約のほか、株式会社富士ロジテック・ネクストと建物使用賃貸借契約(契約面積：140.87㎡)を締結しており、当該使用賃貸借の対象面積も賃貸面積に含めています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	8,130百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2017年8月20日

項目	内容	概要等
収益価格	8,130百万円	
直接還元法による価格	8,320百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	363百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	349百万円	
還元利回り	4.2%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	7,930百万円	
割引率	4.0%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	3,560百万円	
土地比率	78.0%	
建物比率	22.0%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、GLPグループが外部から物件を取得後、マルチテナント対応工事を行い、リテナントを実施した、賃貸可能面積が約5,600坪のA棟及び賃貸可能面積が約4,800坪のB棟から構成される大型物流施設です。有効天井高5.3m~5.6m、床荷重1.5t/m²と汎用性の高いスペックに加え、荷物用エレベーターを各棟6基ずつ備えており、縦持ちにも優れた運営効率の高い施設です。A棟・B棟ともに、事務所スペースや縦搬送設備がバランスよく配置されていることから、分割して賃貸することも可能であり、大小様々な荷主に対応できる、汎用性の高いマルチテナント対応型の施設となっています。

立地特性：

本物件は、都心から20km圏内の好立地にあり、古くから多数の工場・物流拠点が集積し、底堅い需要が見込める物流適地の千葉湾岸エリアに立地しています。東京湾岸道路(国道357号線)から約3.0km、京葉道路「原木」ICから約4.8kmの距離に位置し、都心のみならず首都圏の広範囲へのアクセスが良好な立地にあるため、多様な業種の荷物を取り扱う倉庫・配送センターとして活用されています。

関東圏-34 GLP 三郷					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得年月日	2018年3月1日		調査書日付	2017年8月18日	
取得価格	16,939百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	17,700百万円		中長期 修繕費用	建築物：211,734千円 / 12年 (年平均：17,644千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2005年11月29日	建物	建築時期	2006年1月25日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板葺4階建
土地	信託期間満了日	2033年3月31日	建物	延床面積	45,807.25m ²
	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県三郷市泉三丁目1 番地3		用途	倉庫・事務所
	面積	38,992.48m ²		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		PM会社	日本GLP株式会社
	容積率 / 建ぺい率	200% / 70%		テナント数	1
所有形態	所有権	担保設定の有無	なし		
マスターリース会社	GLP三郷有限会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項： -					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
合同会社西友	小売業	46,892.00m ² (100.0%)
契約更改・改定 合同会社西友 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができるものとされています。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	17,700百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2017年8月20日

項目	内容	概要等
収益価格	17,700百万円	
直接還元法による価格	18,000百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	742百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	738百万円	
還元利回り	4.1%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	17,400百万円	
割引率	3.9%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	10,100百万円	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、賃貸可能面積が約14,100坪の大型物流施設です。有効天井高7.4m～10.2m、床荷重1.5～2.3t/m²と高いスペックに加え、冷凍から常温まで様々な温度帯に対応した冷凍冷蔵設備を設置できる構造で設計されており、様々な種類の冷凍・冷蔵品を取り扱うことができる施設です。大手小売企業が、温度管理の必要な食品や飲料を関東圏の小売店舗に配送する主要な拠点として竣工以来利用しており、超長期の賃貸借契約を締結していることから、安定したキャッシュ・フローを見込むことができる物件です。

立地特性：

本物件は、大消費地である東京に近接し、東京外環自動車道と常磐自動車道が結節する「三郷」JCTの至近に位置しています。土地区画整理事業によって整備が進み、近年、物流施設のみならず、商業施設や住宅等の開発が進んだエリアに立地しており、雇用の確保が容易です。都心から20km圏内という好立地を活かし、首都圏への配送に加えて、2つの高速道を利用した関東圏全域の配送にも対応できる、競争力の高い立地に位置しています。

関西圏-16 GLP 舞洲					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得年月日	2018年3月1日		調査書日付	2017年8月18日	
取得価格	19,390百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	19,400百万円		中長期 修繕費用	建築物：407,302千円 / 12年 (年平均：33,941千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日				2005年7月15日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	建築時期	2006年7月10日	
土地	信託期間満了日	2033年3月31日	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板ぶき陸屋根6階建
	所在地	大阪府大阪市此花区北港 緑地二丁目1番66号		延床面積	68,476.52㎡
	面積	25,834.92㎡		用途	倉庫・事務所
	用途地域	準工業地域		所有形態	所有権
	容積率 / 建ぺい率	300% / 70%		PM会社	日本GLP株式会社
所有形態	所有権	テナント数	1		
マスターリース会社	GLP舞洲1 有限会社	担保設定の有無	なし		
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項： -					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
アスクル株式会社	小売業	72,948.78㎡ (100.0%)
契約更改・改定 アスクル株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	19,400百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年8月20日

項目	内容	概要等
収益価格	19,400百万円	
直接還元法による価格	19,600百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	882百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	863百万円	
還元利回り	4.4%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	19,200百万円	
割引率	4.2%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	12,300百万円	
土地比率	36.7%	
建物比率	63.3%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、賃貸可能面積が約22,000坪の大型物流施設で、大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイ2基(ダブルランプウェイ)を備え、スピーディーな各階アクセスと効率的な荷捌きが可能な最新鋭の物流施設です。天井高5.5~5.8m、柱スパン10m以上、床荷重1.5~2.5t/m²と高いスペックに加え、マルチテナント仕様で設計された汎用性が高い大型物流施設です。また、免震構造を採用するなど優れた防災機能を有しており、BCP(事業継続計画)を意識するテナントに対する訴求力の高い、競争力の高い先進的物流施設です。光をふんだんに取り入れることができる洗練されたオフィススペースや道路沿いに設けられた緩衝緑地帯など、施設利用者のみならず周辺的环境にも配慮した設計となっています。竣工以来、同一の小売業者の関西におけるEC事業等の重要拠点として利用されており、今後も安定した稼働が期待されます。

立地特性：

本物件は、阪神高速湾岸線「湾岸舞洲」ICから約1.6kmの距離に位置し、高規格コンテナターミナルなどの整備が行われている大阪港の舞洲地区に所在し、神戸港、関西国際空港へのアクセスも優れており、古くから物流施設が集積する物流適地に位置しています。一大消費地である大阪中心部から10km圏内の好立地に位置し、大阪中心部に至近であり、消費財の配送拠点として利便性の高い立地です。

その他-21 GLP 岡山総社					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得年月日	2018年3月1日		調査書日付	2018年1月15日	
取得価格	12,800百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	13,100百万円		中長期 修繕費用	建築物：161,102千円 / 12年 (年平均：13,425千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日				2013年2月22日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2028年3月31日			
土地	所在地 (住居表示未実施)	岡山県総社市長良4番地 10	建物	建築時期	2013年2月6日
	面積	33,054.58㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき5階建
	用途地域	指定なし		延床面積	65,244.66㎡
	容積率/ 建ぺい率	200% / 70%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社	PM会社	テナント数	日本GLP株式会社 6	
マスターリース種別	バス・スルー	担保設定の有無		なし	
特記事項： -					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	3 P L	24,601.49㎡ (39.0%)
株式会社日立物流西日本	3 P L	16,699.82㎡ (26.5%)
(注)	3 P L	6,024.06㎡ (9.6%)
<p>契約更改・改定 日通・パナソニック ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>株式会社日立物流西日本 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>(注) 契約の種類： (注) 賃料改定： (注) 中途解約： (注)</p>		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	13,100百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	13,100百万円	
直接還元法による価格	13,400百万円	
運営収益	823百万円	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	145百万円	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	677百万円	うち、太陽光発電設備に係る運営純収益は25百万円
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	667百万円	
還元利回り	5.0%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	12,900百万円	
割引率（2年度まで）	5.0%	対象不動産の地域性及び個性性リスク等を考慮し査定
割引率（3～10年度）	5.1%	対象不動産の地域性及び個性性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	11,900百万円	
土地比率	26.3%	
建物比率	73.7%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、2013年2月に竣工した、賃貸可能面積が約19,000坪のマルチテナント型の先進的物流施設です。大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイを備え、1フロアが約3,600坪の広さを有し、テナントニーズに応じた区画分割が可能な、汎用性の高い施設です。床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5～5.6m、基準柱スパン10m×12mと高いスペックに加え、カフェテリア、売店等の共用施設及び300台超を駐車可能な通勤者用駐車場を完備しており、雇用の確保及び従業員の働きやすさに最大限配慮した最新鋭の施設です。また、免震構造、バックアップ電源等の導入により、災害時における入居企業のBCP対応をサポートしているほか、屋上には太陽光発電パネルを備え、環境保全にも配慮しています。

立地特性：

本物件は、関西及び中国・四国地方の中心に位置し、西日本をカバーする物流拠点として評価される岡山県総社市に立地しています。JR吉備線「足守」駅まで約1.4km、岡山自動車道「岡山総社」ICまで約0.5kmに位置し、近接した「岡山」JCTや「倉敷」JCTを經由して、山陽自動車道や瀬戸中央自動車道へのアクセスが非常に良いため、高い競争力を有しています。交通の結節点に所在し、中国・四国地方のみならず、関西圏及び九州圏も含めた西日本全域への広域配送に適した拠点としても活用することができる希少な立地です。また、地盤が強固で災害のリスクが低いエリアに位置し、災害時にもオペレーションの止まらない物流拠点の立地として、事業継続性を重視する企業の需要が期待できます。

その他-22 GLP 岡山総社					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得年月日	2018年3月1日		調査書日付	2018年1月15日	
取得価格	12,700百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	13,000百万円		中長期 修繕費用	建築物：161,224千円 / 12年 (年平均：13,435千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2015年10月30日	建物	建築時期	2015年10月13日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2028年3月31日			
土地	所在地 (住居表示未実施)	岡山県総社市長良4番地 1	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき5階建
	面積	33,061.77㎡		延床面積	65,012.17㎡
	用途地域	指定なし		用途	倉庫
	容積率/ 建ぺい率	200% / 70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM会社	日本GLP株式会社
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社	テナント数	8		
マスターリース種別	バス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：-					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
(注)	3PL	20,002.14㎡ (31.6%)
アマゾンジャパン合同会社	小売業	13,876.72㎡ (22.0%)
トナン輸送株式会社	3PL	12,305.87㎡ (19.5%)
<p>契約更改・改定 (注) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。</p> <p>アマゾンジャパン合同会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>トナン輸送株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		
(注)テナントの承諾が得られていないため開示していません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	13,000百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	13,000百万円	
直接還元法による価格	13,400百万円	
運営収益	803百万円	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	122百万円	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	681百万円	うち、太陽光発電設備に係る運営純収益は26百万円
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	671百万円	
還元利回り	5.0%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	12,800百万円	
割引率（2年度まで）	4.9%	対象不動産の地域性及び個性性リスク等を考慮し査定
割引率（3～4年度）	5.0%	対象不動産の地域性及び個性性リスク等を考慮し査定
割引率（5～10年度）	5.1%	対象不動産の地域性及び個性性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	13,000百万円	
土地比率	24.2%	
建物比率	75.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、2015年10月に竣工した、賃貸可能面積が約19,100坪のマルチテナント型の先進的物流施設です。大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイを備え、1フロアが約3,600坪の広さを有し、テナントニーズに応じた区画分割が可能な、汎用性の高い施設です。床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5~5.6m、基準柱スパン10m×12mと高いスペックに加え、カフェテリア、売店等の共用施設及び300台超を駐車可能な通勤者用駐車場を完備しており、雇用の確保及び従業員の働きやすさに最大限配慮した最新鋭の施設です。また、免震構造、バックアップ電源等の導入により、災害時における入居企業のBCP対応をサポートしているほか、屋上には太陽光発電パネルを備え、環境保全にも配慮しています。

立地特性：

本物件は、関西及び中国・四国地方の中心に位置し、西日本をカバーする物流拠点として評価される岡山県総社市に立地しています。JR吉備線「足守」駅まで約1.4km、岡山自動車道「岡山総社」ICまで約0.5kmに位置し、近接した「岡山」JCTや「倉敷」JCTを経由して、山陽自動車道や瀬戸中央自動車道へのアクセスが非常に良いため、高い競争力を有しています。交通の結節点に所在し、中国・四国地方のみならず、関西圏及び九州圏も含めた西日本全域への広域配送に適した拠点としても活用することができる希少な立地です。また、地盤が強固で災害のリスクが低いエリアに位置し、災害時にもオペレーションの止まらない物流拠点の立地として、事業継続性を重視する企業の需要が期待できます。

< 取得予定資産 >

関東圏-35 GLP 新砂						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
取得予定年月日	2018年9月3日			調査書日付	2018年7月30日	
取得予定価格	18,300百万円			緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	18,500百万円			中長期 修繕費用	建築物：298,639千円 / 12年 (年平均：24,886千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2003年7月23日		建物	建築時期	1987年3月31日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社			構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺5階建
	信託期間満了日	2033年9月30日			延床面積	44,356.06㎡
土地	所在地	東京都江東区新砂二丁目 5番20号			用途	倉庫
	面積	22,831.21㎡			所有形態	所有権
	用途地域	工業専用地域		PM会社	日本GLP株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		テナント数	5	
	所有形態	所有権		担保設定の有無	なし	
マスターリース会社	GLP新砂有限会社					
マスターリース種別	パス・スルー					
特記事項： -						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
月島倉庫株式会社	3 P L	14,795.68㎡ (33.4%)
-（注）	3 P L	7,444.37㎡ (16.8%)
水岩運送株式会社	3 P L	7,423.57㎡ (16.8%)
<p>契約更改・改定 月島倉庫株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>-（注） 契約の種類：-（注） 賃料改定：-（注） 中途解約：-（注）</p> <p>水岩運送株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		
(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	18,500百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	18,600百万円	
直接還元法による価格	19,100百万円	
運営収益	939百万円	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	158百万円	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	780百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	765百万円	
還元利回り	4.0%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	18,400百万円	
割引率（2年度まで）	4.0%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
割引率（3～10年度）	4.1%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	18,600百万円	
土地比率	91.9%	
建物比率	8.1%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

「GLPグループで最も東京都心に近接した希少な立地」

物件特性：「マルチテナント型施設仕様に改良工事を実施済み」

本物件は、賃貸可能面積約6,700坪のA棟及び賃貸可能面積約6,600坪のB棟から構成されるマルチテナント対応型の大型物流施設です。1階から5階の天井高5.5m、床荷重1.2~1.5t/m²と高いスペックに加え、両面接車バース、荷物用エレベーターを各棟6基ずつ備えており、高効率なオペレーションが可能な運営効率の高い施設です。A棟・B棟ともに、事務所スペースや縦搬送設備がバランスよく配置されていることから、最小区画7,200m²から全棟一括44,308m²まで柔軟な賃貸が可能であり、また、複数テナントへの賃貸を可能とするべく、荷物用エレベーター改修、オフィスエリア改修、セキュリティ強化、外壁塗装等の大規模改良工事を2012年に実施しています。

立地特性：「東京都心まで約6km(注)の好立地に位置するマルチテナント型施設」

本物件の所在する江東区新砂エリアは東京都心に近接する、首都圏を代表する物流施設集積地域です。本物件は、首都高速湾岸線「新木場」ICまで約2.0kmに位置し、東京都心、羽田空港及び東京港へのアクセスに優れており、都心部を中心とした首都圏全域への配送に適した希少な立地に所在しています。関東一円に容易にアクセス可能なため、多様な業種の荷物を取り扱う倉庫・配送センターとして活用されており、物流施設用地として優れた立地条件及び希少性を有しています。また、JR京葉線「潮見」駅まで徒歩約11分という好立地であり、通勤利便性が高く、雇用の確保に有利です。

(注)JR「東京」駅からの直線距離をいいます。

関東圏-36 GLP 湘南					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
取得予定年月日	2018年9月3日		調査書日付	2018年7月30日	
取得予定価格	5,870百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	6,040百万円		中長期 修繕費用	建築物：142,715千円 / 12年 (年平均：11,892千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2014年9月29日	建物	建築時期	1999年12月24日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺4階建
信託期間満了日	2033年9月30日	延床面積		22,151.88㎡	
土 地	所在地 (住居表示未実施)	神奈川県藤沢市桐原町16 番地		用途	倉庫
	面積	14,384.17㎡		所有形態	所有権
	用途地域	工業専用地域	PM会社	日本GLP株式会社	
容積率 / 建ぺい率	200% / 70%	テナント数	1		
所有形態	所有権	担保設定の有無	なし		
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社	特記事項： -			
マスターリース種別	パス・スルー				

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	3 P L	23,832.60㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日通・パナソニック ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	6,040百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	6,040百万円	
直接還元法による価格	6,110百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	290百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	281百万円	
還元利回り	4.6%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	6,010百万円	
割引率	4.6%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	5,620百万円	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

「各主要幹線道路へのアクセスに優れた立地に位置する汎用性の高い先進的物流施設」

物件特性：

本物件は、賃貸可能面積が約7,200坪の大型物流施設です。床荷重0.5~2.5t/m²、天井高3.9~7.8mと汎用性の高いスペックに加え、12mの庇を有する2面バース、荷物用エレベーター、垂直搬送機等、機能的な縦搬送能力を備えており、天候に左右されることなく効率的な入出庫が可能な施設となっています。また、現在の入居テナントである大手メーカー系物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できます。

立地特性：

本物件は、東名高速道路「厚木」ICまで約11km、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)「寒川北」ICまで約8km、国道1号線より約3kmに位置し、各幹線道路を利用することが可能なため、神奈川県以西を中心に広域配送及び地域配送の両オペレーションに優れた立地です。また、横浜市営地下鉄「湘南台」駅から徒歩23分(約1.8km)に立地し、周辺に住宅街が広がり雇用環境に恵まれています。

関西圏-17 GLP 大阪					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
取得予定年月日	2018年9月3日		調査書日付	2018年7月30日	
取得予定価格	36,000百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	36,200百万円		中長期 修繕費用	建築物：459,059千円 / 12年 (年平均：38,254千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2004年10月1日	建物	建築時期	2004年8月19日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板葺陸屋根7階建
土 地	信託期間満了日	2033年9月30日		延床面積	141,604.40㎡
	所在地	大阪府大阪市住之江区南 港南二丁目4番43号		用途	倉庫・事務所
	面積	45,953.22㎡		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域	PM会社	日本GLP株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	300% / 70%	テナント数	13	
所有形態	所有権	担保設定の有無	なし		
マスターリース会社	GLP大阪有限会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項： -					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本通運株式会社	3 P L	23,631.05㎡ (18.4%)
コクヨサプライロジスティクス株式会社	3 P L	15,674.43㎡ (12.2%)
Rakuten Direct株式会社	小売業	14,644.23㎡ (11.4%)
<p>契約更改・改定 日本通運株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>コクヨサプライロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>Rakuten Direct株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	36,200百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	36,200百万円	
直接還元法による価格	37,700百万円	
運営収益	1,910百万円	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	378百万円	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	1,531百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	1,508百万円	
還元利回り	4.0%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	35,600百万円	
割引率	3.8%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	16,800百万円	
土地比率	55.2%	
建物比率	44.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

「GLPグループを代表するフラッグシップ物件」

「大阪市中心部まで(注)約10kmの好立地に位置する、最新設備を備えた大型マルチテナント型施設」

物件特性：

本物件は、賃貸可能面積が約38,000坪であり、トラックが各階へ直接アクセス可能なダブルランプウェイを備えたマルチテナント型施設です。天井高6.6~7.5m、柱スパン10m以上、床荷重1.5t/m²と汎用性の高いスペックに加え、免震構造を採用するなど優れた防災機能を有しています。また、24時間365日の有人管理防災センターによる高いセキュリティに加え、レストラン、売店、喫煙ルーム等、就労者向けアメニティも充実しています。大手3PL事業者が複数入居しており、多様なニーズに対応できるスペックを活かし、安定した稼働が期待される物件です。

立地特性：

本物件は、阪神高速4号湾岸線「南港中」ICに隣接し、大阪市中心部まで車で約20分に位置する等、アクセス性に優れています。近隣に「大阪南港ターミナル」等の主要交通拠点があり、国内外の物資輸送の利便性が高いです。また、大阪市高速電気軌道南港ポートタウン線「南港東」駅まで徒歩3分であり、通勤利便性が高く、雇用の確保に有利であり、また、自動車通勤や自転車通勤への対応として、屋上駐車場292台及び駐輪場203台を完備しています。

(注)JR「大阪」駅からの直線距離をいいます。以下同じです。

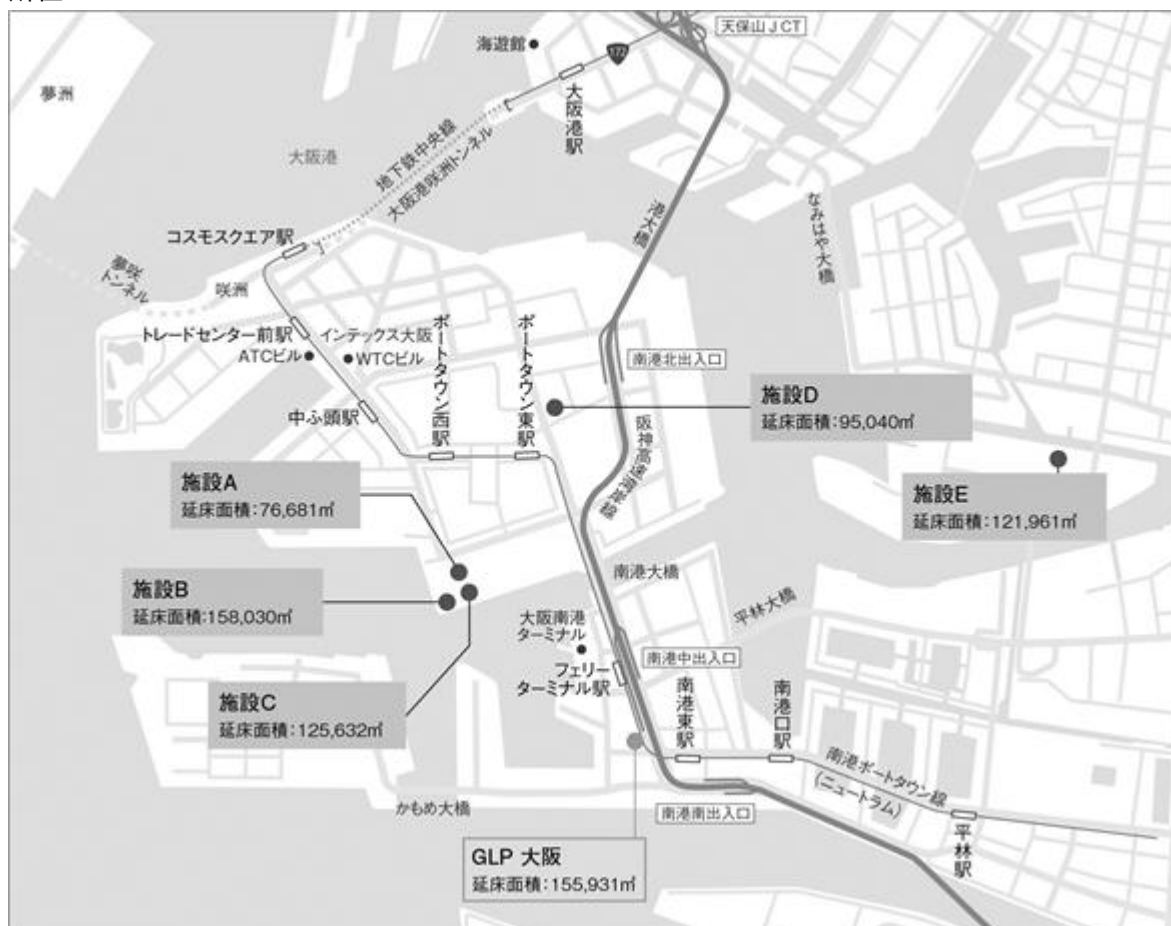
<最寄ICに隣接、最寄駅から徒歩3分とアクセスに優れた好立地>



<高い機能性と安全性を備え、快適な施設就労を実現するアメニティも充実>



<大型物流施設が集積する大阪南港エリアの中でも、駅近かつテナントにとっての利便性が高い立地に所在>



出所：各社HP等を基に作成

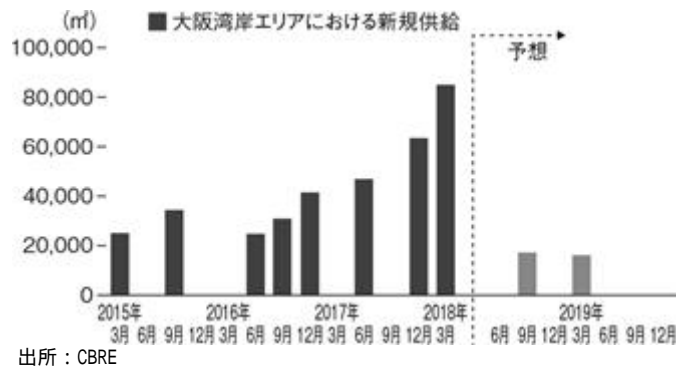
(注) 延床面積70,000㎡以上の物流施設を表示しています。

<大阪湾岸エリアにおける需給の改善>

大阪湾岸エリアにおいては、一時、中大型物流施設が大量供給され、空室率が大きく上昇しましたが、供給のピークは過ぎており、今後の物流施設の開発は限定的となっています。また、2018年1月から3月にかけて、2015年以来最大の15万㎡の新規需要が発生し、新規供給物件も竣工1年で満室稼働となる等、湾岸部での空室の消化が進み、内陸部の需要も引き続き力強いことから、近畿圏の空室率（注）は2018年3月末日時点から2018年6月末日時点で約4%大きく低下しました。このように大阪湾岸エリアを含めた近畿圏は物流施設の需給の改善が進んでいることから、引き続き安定的な運営が見込まれると、本投資法人は考えています。

（注）開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設のうち、1万坪以上の物流施設を対象としています。

大阪湾岸エリアにおける新規供給



関西圏-18 GLP 摂津（ 1号棟、 2号棟、 3号棟、 4号棟、 事務所棟）						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
取得予定年月日	2018年9月3日			調査書日付	2018年7月30日	
取得予定価格	7,300百万円			緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	7,520百万円			中長期 修繕費用	建築物：413,785千円 / 12年 (年平均：34,482千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2014年9月29日		建 物	建築時期	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社				1968年2月21日 1968年11月26日 1971年4月26日 1981年3月20日 1972年12月4日
	信託期間満了日	2024年9月30日				
土地	所在地	大阪府摂津市烏飼中二丁 目1番62号		構造と階数	鉄骨造鉄板葺2階建 鉄骨造鉄板葺3階建 鉄筋コンクリート・鉄骨造鉄 板葺3階建 鉄骨鉄筋コンクリート造垂鉛 メッキ鋼板葺4階建 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階 建	
	面積	37,718.42㎡		延床面積	6,298.78㎡ 9,561.67㎡ 8,652.83㎡ 14,995.03㎡ 1,052.41㎡	
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫、事務所	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権		PM会社	日本GLP株式会社	
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社		テナント数	1		
マスターリース種別	パス・スルー		担保設定の有無	なし		
特記事項：隣接地との民境界について、一部書面による境界確定が行われていません。						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社あらた	その他	38,997.24㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社あらた 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,520百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	7,520百万円	
直接還元法による価格	7,630百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	372百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	350百万円	
還元利回り	4.6%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	7,410百万円	
割引率	4.4%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	7,600百万円	
土地比率	95.2%	
建物比率	4.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

「大阪市中心部まで約12kmの希少な内陸エリアに位置する大型の先進的物流施設」

物件特性：「関西圏の小売店舗への配送拠点」

本物件は、4棟の倉庫及び事務所からなる賃貸可能面積約11,800坪の物流施設です。2012年にエレベーター制御の最新システムの導入や搬送システムのカスタマイズを行い、施設の運営効率を高める改修工事を実施しました。現入居テナントである大手卸売会社により、関西圏の小売店舗への日用品・家庭用品等の重要な配送拠点として長期継続使用中です。倉庫の1号棟と3号棟は3階で連結、3号棟と4号棟は各階で連結しており、オペレーションの効率化が図られています。また、容積消化割合が約64%であり、再開発によるバリューアップの余地があります。

立地特性：「大阪市中心部まで約12kmの内陸エリアに所在」

本物件は、大阪市中心部まで約12km、近畿自動車道「摂津南」ICまで約3.1kmに位置し、関西圏及び広域の配送に適した内陸エリアで好立地です。大阪と京都の間に位置し、上記高速道路に加えて、主要幹線道路である国道1号線、170号線及び171号線へのアクセスにも優れており、地域配送にも適した立地に所在しています。また、本物流施設周辺は住宅街が広がっているため、周辺から自転車やバイクで通勤することが可能なことに加え、本物件から約2.7kmに位置する最寄駅である大阪モノレール「南摂津」駅と本物件間の送迎バスが運行されており、雇用の確保に有利です。

関西圏-19 GLP 西宮(本棟、増築棟)						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
取得予定年月日	2018年9月3日			調査書日付	2018年7月30日	
取得予定価格	2,750百万円			緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	2,830百万円			中長期 修繕費用	建築物：227,195千円 / 12年 (年平均：18,932千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2018年9月3日		建 物	建築時期	1979年10月31日 1998年11月30日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社			構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜 鉛メッキ鋼板葺2階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階 建
信託期間満了日	2033年9月30日		延床面積		10,027.47㎡ 6,672.93㎡	
土 地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県西宮市山口町阪神 流通センター一丁目52番 地		用途	事務所・作業所・倉庫 倉庫・事務所・作業所	
	面積	14,639.04㎡		所有形態	所有権	
	用途地域	準工業地域		PM会社	日本GLP株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		テナント数	1	
所有形態	所有権		担保設定の有無	なし		
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社					
マスターリース種別	バス・スルー					
<p>特記事項：阪神総合卸商業団地協同組合(以下「協同組合」といいます。)と現所有者の間で土地売買予約契約が締結されています。当該土地売買予約契約には、本物件の土地所有者が店舗等集団化事業計画に基づく店舗・倉庫・事務所等の施設の敷地以外の目的に使用してはならない旨並びに協同組合の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本物件の土地及び本物件の土地上の建物を譲渡又は転賃すること及び地上権、抵当権、質権、質借権(但し、株式会社日立物流及びその関連会社による建物の賃貸を除きます。)又は使用貸借による権利、その他一切の権利を設定してはならない旨が定められています。それらに違反した場合等一定の事由に該当した場合は、協同組合は、現所有者に対して予約完結権を行使し、本物件の土地の所有権を取得できるとされており、本物件の土地には、かかる売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記がなされています。本投資法人による本物件の取得については協同組合による事前承諾を得る必要があり、また、本投資法人は本物件の取得に際し、協同組合との間で同様の土地売買予約契約を締結します。</p>						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
日立物流コラボネクスト株式会社	3PL	19,766.00㎡ (100.0%)
<p>契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,830百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	2,830百万円	
直接還元法による価格	2,860百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	163百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	151百万円	
還元利回り	5.3%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	2,790百万円	
割引率	4.7%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	2,180百万円	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、賃貸可能面積が約6,000坪の大型物流施設です。天井高3.5～8.4m、床荷重1.0～1.5t/m²、柱スパンが一定以上確保されていることから、汎用性の高いスペックを有しています。また、全館空調システム・休憩室等も備え、職場環境にも配慮しています。現在の入居テナントである化粧品を扱う物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できます。

立地特性：

本物件は、物流施設が集積する「阪神流通センター」内に位置し、中国自動車道「西宮北」ICまで約1.2kmという主要幹線道路へのアクセスに優れた立地です。大阪、神戸の大消費地を始めとする西日本全域への配送に加え、広域輸送が可能な拠点性を有している希少性の高いエリアに所在しています。

周辺から自転車やバイクで通勤することが可能なことに加え、本物件から約1.7kmに位置する最寄駅である神戸電鉄三田線「岡場」駅と本物件間の送迎バスが運行されており、雇用確保についても問題ありません。

関西圏-20 GLP 滋賀(1号棟、 2号棟、 事務所棟、 守衛所)								
特定資産の概要								
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
取得予定年月日	2018年9月3日		調査書日付	2018年7月30日				
取得予定価格	4,550百万円		緊急 修繕費用	0円				
鑑定評価額	4,690百万円		中長期 修繕費用	建築物：215,421千円 / 12年 (年平均：17,951千円)				
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2014年9月29日	建物 状況 評価 の 概要	建築物 建築時期	1991年10月16日 1993年6月22日 1994年5月1日			
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社						
	信託期間満了日	2028年9月30日						
土地	所在地 (一部住居表示未実施)	滋賀県草津市野路東二丁目6番56号 滋賀県草津市野路東二丁目6番50号 滋賀県草津市野路東二丁目6番55号 滋賀県草津市野路東二丁目字亀ヶ谷2349番地24	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平屋建			
	面積	32,678.54㎡			延床面積	14,427.26㎡ 14,118.23㎡ 943.73㎡ 14.58㎡		
	用途地域	工業地域				用途	倉庫 事務所 守衛所	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%					所有形態	所有権
	所有形態	所有権						PM会社
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数	1					
マスターリース種別	パス・スルー	担保設定の有無	なし					
特記事項：本物件の土地の一部について、電線路の確保の設置等を目的とした地上権が設定されています。								

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	3PL	29,848.70㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日通・パナソニック ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,690百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	4,690百万円	
直接還元法による価格	4,760百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	241百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	228百万円	
還元利回り	4.8%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	4,610百万円	
割引率	4.6%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	2,600百万円	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

「基幹工場と隣接し、長期安定稼働が期待できる戦略的物流拠点」

物件特性：

本物件は、2棟の倉庫棟及び事務所棟からなる賃貸可能面積が約9,000坪の大型物流施設です。基準階の天井高7.0～8.5m、床荷重1.5t/m²と汎用性の高いスペックを有するほか、1号棟には12mの広い庇を有する片面接車バス、2号棟には高床・低床の両面接車バスを備えており、天候に左右されることなく効率的な入出庫が可能な施設となっています。現在の入居テナントである大手メーカー系物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できます。

立地特性：

本物件は、新名神高速道路「草津田上」IC至近に位置し、主要幹線道路へのアクセスに優れた立地であり、県南部に立地することから、大阪・京都方面への配送に適しています。また、大手メーカーの基幹工場に隣接し、工場生産品及び3PLオペレーションで扱う製品の戦略的配送拠点を担っています。本物件の周辺に住宅街が広がり、雇用環境に恵まれています。加えて、本物件から約2.8kmに位置するJR東海道本線「南草津」駅より本物件付近まで2本の路線バスが運行されており、近隣地域からの雇用確保に有利です。

関西圏-21 GLP 寝屋川				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日	2018年9月3日		調査書日付	2018年7月30日
取得予定価格	8,100百万円		緊急 修繕費用	0円
鑑定評価額	8,100百万円		中長期 修繕費用	建築物：63,718千円 / 12年 (年平均：5,309千円)
信託 受益 権の 概要	信託設定日 2018年9月3日 信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式 会社 信託期間満了日 2033年9月30日		建物	建築時期 2018年4月4日 構造と階数 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階 建 延床面積 26,907.66㎡ 用途 倉庫 所有形態 所有権
土地	所在地 大阪府寝屋川市小路南町 10番10号 面積 13,327.00㎡(注1) 用途地域 準工業地域 容積率/ 建ぺい率 200% / 60% 所有形態 使用収益権(所有権) (注2)	PM会社	日本GLP株式会社	
マスターリース会社	-	テナント数	1	
マスターリース種別	-	担保設定の有無	なし	
特記事項：本物件の土地は、寝屋川市小路土地地区画整理組合を施行者とする東部大阪都市計画事業小路土地地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地です。保留地の所有権は、土地地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）により、換地処分公告の日の翌日に施行者が取得しますが、保留地に係る売買契約において、同日に本投資法人が施行者から当該保留地を取得すること及び換地処分に伴う登記の完了後に所有権移転登記が行われることが定められています。本投資法人は、保留地に係る売買契約に基づき、保留地に係る使用収益権の設定を受けますが、換地処分に伴う登記が完了するまでの間に当該使用収益権を譲渡する場合、施行者の承認が必要です。なお、本書の日付現在、換地処分は2018年12月に行われる予定です。				

(注1) 仮換地指定通知及び保留地証明書の記載に基づいています。

(注2) 本投資法人が有する権利は、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権及び保留地に係る売買契約に基づく保留地の使用収益権です。仮換地の所有権は、換地処分公告の日の翌日に本投資法人が取得し、保留地の所有権は、換地処分公告の日の翌日に、施行者が取得した上、本投資法人が施行者より譲り受ける予定です。

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
丸二倉庫株式会社	3 P L	26,938.02㎡ (100.0%)
契約更改・改定 丸二倉庫株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	8,100百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	8,100百万円	
直接還元法による価格	8,540百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	360百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	358百万円	
還元利回り	4.2%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	7,910百万円	
割引率	4.0%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	5,410百万円	
土地比率	42.8%	
建物比率	57.2%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

「2018年4月に竣工した、開発ファンドが所有する最新機能を備えた先進的物流施設」

物件特性：「最新機能を備えた先進的物流施設」

本物件は、賃貸可能面積が約8,100坪の大型物流施設で、2018年4月に竣工しました。基準階の天井高6.0~6.7m、床荷重約1.5t/m²と高スペックであることに加え、庫内で働く従業員の労働環境向上に向け、冷暖房設備に加えて大型シーリングファンを併設しています。また、最上階の断熱及び遮熱対応策を施したほか、各階にハイサイドライト(注)を設置し、外からの光を採り入れ、庫内照度を確保しつつ省エネ化を実現しました。さらに、BCP(事業継続計画)対策として、井戸水利用のほか、非常用発電機の設置により、トイレ、事務所及び倉庫エリアの一部へも電気供給が可能となっています。現在の入居テナントは、配送拠点としての立地の良さと既存3拠点の集約統合効果、BCP及び環境配慮の観点から着工前に入居を決定し、通販対応を含めて全国配送向け物流拠点として使用中です。

(注)「ハイサイドライト」とは、主に採光を目的に壁の高い位置に設置する窓をいいます。

立地特性：「大阪内陸部に位置する最新のGLPグループ開発物件」

本物件は、大阪中心部まで約14kmの内陸部に位置し、新国道1号線、外環状線等の幹線道路へのアクセスに優れ、かつ第二京阪道路「寝屋川南」ICまで約1.8km、「寝屋川北」ICまで約2.9kmと主要高速道路のインターチェンジにも至近のため、近畿自動車道、名神高速道路及び中国自動車道への接続を通じた広域配送にも適した立地です。さらに、市街地に近く、テナントの施設内労働力の確保に有利です。

その他-23 GLP 藤前					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
取得予定年月日	2018年9月3日		調査書日付	2018年7月30日	
取得予定価格	1,980百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	2,020百万円		中長期 修繕費用	建築物：143,851千円 / 12年 (年平均：11,987千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2018年9月3日	建物	建築時期	1987年10月21日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
土 地	信託期間満了日	2033年9月30日		延床面積	11,940.37㎡
	所在地 (住居表示未実施)	愛知県名古屋市港区藤前 二丁目201番地8		用途	倉庫・事務所
	面積	17,972.76㎡		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域	PM会社	日本GLP株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	テナント数	1	
	所有形態	所有権	担保設定の有無	なし	
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項：-					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
日立物流コラボネクスト株式会社	3PL	12,609.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,020百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	2,130百万円	
直接還元法による価格	2,150百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	109百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	103百万円	
還元利回り	4.8%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	2,120百万円	
割引率（4年度まで）	4.8%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
割引率（5～10年度）	4.9%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	2,130百万円	
土地比率	80.7%	
建物比率	19.3%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

「名古屋市街地への配送利便性に優れた長期安定稼働施設」

物件特性：

本物件は、賃貸可能面積が約3,800坪の大型物流施設です。平屋建一部2階建で、天井高3.2~3.5m、柱スパンも一定以上確保されていることから、汎用性の高いスペックを有しています。また、全館空調システム・休憩室等も備え、職場環境にも配慮しています。現在の入居テナントである化粧品を扱う物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できます。

立地特性：

本物件は、名古屋市中心部まで(注)約11km、伊勢湾岸自動車道「飛島」ICまで約5.2kmに位置し、名古屋エリアにおける地域配送に適した立地であり、かつ、東海エリア全域への配送をカバーする拠点にも適しています。また、周辺から自転車やバイクで通勤することが可能なことに加え、本物件から約4.2kmに位置する名古屋臨海高速鉄道「荒子川公園」駅と本物件間の送迎バスが運行されており、雇用確保についても問題ありません。

(注) JR「名古屋」駅からの直線距離をいいます。

5 第12期末後取得済資産及び取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

A. ポートフォリオの概要

本投資法人の2018年6月末日現在(注記に別途記載のあるものを除きます。)の第12期末後取得済資産及び取得予定資産を含むポートフォリオの概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)	賃貸可能面積(m ²)(注5)	賃貸面積(m ²)(注6)	稼働率(%) (注7)	テナント総数(注8)	NOI利回り(%) (注9)
取得済資産										
関東圏-1	GLP 東京	22,700	21,778	28,900	3.7	56,105.95	56,105.95	100.0	4	4.9
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,937	6,930	0.8	34,582.00	34,582.00	100.0	1	6.3
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,393	9,542	1.2	27,356.63	27,356.63	100.0	3	5.6
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,633	5,900	0.8	27,042.59	27,042.59	100.0	1	5.9
関東圏-5	GLP 習志野	15,220	14,623	20,100	2.5	101,623.59	101,623.59	100.0	2	6.9
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,904	2,060	0.3	10,465.03	10,465.03	100.0	1	6.2
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,653	14,100	1.9	76,532.71	76,532.71	100.0	1	6.1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,232	2,890	0.4	19,706.00	19,706.00	100.0	1	6.9
関東圏-9	GLP 杉戸	19,000	17,745	24,400	3.1	101,272.40	100,345.84	99.1	5	5.6
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,544	8,660	1.1	31,839.99	31,839.99	100.0	1	5.4
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,908	5,150	0.7	18,460.73	18,460.73	100.0	1	5.5
関東圏-12	GLP 越谷	9,780	9,327	13,200	1.6	43,533.28	43,533.28	100.0	2	5.7
関東圏-13	GLP 三郷	14,868	14,268	19,482	2.4	59,208.59	59,208.59	100.0	2	5.5
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,837	6,430	0.8	12,925.58	12,925.58	100.0	1	5.1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,431	9,420	1.3	40,277.93	40,277.93	100.0	1	5.6
関東圏-16	GLP 船橋	3,050	3,018	4,130	0.5	18,281.84	18,281.84	100.0	1	6.0
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,825	7,940	1.0	45,582.06	45,582.06	100.0	1	6.2
関東圏-18	GLP 浦安	18,760	18,187	21,839	3.1	64,198.11	64,198.11	100.0	2	4.8
関東圏-19	GLP 辰巳 a	6,694	6,640	8,300	1.1	17,108.52	17,108.52	100.0	1	4.9
関東圏-21	GLP 東京	36,373	35,458	41,524	6.0	79,073.21	79,073.21	100.0	6	4.5
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	2,374	2,740	0.4	17,062.92	17,062.92	100.0	1	5.9
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,546	12,800	1.9	18,341.73	18,341.73	100.0	1	4.7
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,300	5,560	0.9	23,548.03	23,548.03	100.0	3	5.2
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,376	10,097	1.4	58,918.12	58,918.12	100.0	1	5.5
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,432	2,840	0.4	14,904.60	14,904.60	100.0	1	6.0
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	15,500	15,402	16,750	2.5	50,813.07	50,813.07	100.0	5	4.6
関東圏-29	GLP 厚木	21,100	20,853	23,200	3.5	74,176.27	74,176.27	100.0	2	4.8
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	11,050	11,600	1.8	62,362.89	62,362.89	100.0	1	5.2
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,563	5,260	0.7	26,631.40	26,631.40	100.0	1	5.9
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	-	7,540	1.2	25,839.60	25,839.60	100.0	1	4.4
関東圏-33	GLP 船橋	7,789	-	8,130	1.3	34,699.09	34,349.01	99.0	1	4.7
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	-	17,700	2.8	46,892.00	46,892.00	100.0	1	4.4
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,602	6,250	0.8	29,829.56	29,829.56	100.0	1	6.9
関西圏-2	GLP 枚方	7,940	7,517	9,210	1.3	43,283.01	43,283.01	100.0	1	5.5
関西圏-3	GLP 舞洲	9,288	8,414	11,933	1.5	56,511.10	56,511.10	100.0	1	6.2
関西圏-4	GLP 津守	1,990	1,999	2,330	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1	6.6
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,050	5,980	0.8	39,339.00	39,339.00	100.0	1	6.4
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	23,597	29,097	4.1	110,224.41	110,224.41	100.0	7	5.2
関西圏-7	GLP 尼崎	2,040	1,964	2,290	0.3	12,342.95	12,342.95	100.0	1	6.2
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,132	2,940	0.4	19,545.35	19,545.35	100.0	1	7.1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,852	2,230	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1	5.8
関西圏-10	GLP 六甲	3,430	3,208	4,300	0.6	20,407.30	20,407.30	100.0	1	7.0

物件番号	不動産等の名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	投資比率(注4)	賃貸可能面積(m ²)(注5)	賃貸面積(m ²)(注6)	稼働率(注7)	テナント総数(注8)	NOI利回り(注9)
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,434	3,170	0.4	12,211.73	12,211.73	100.0	1	6.4
関西圏-12	GLP 西神	1,470	1,438	1,640	0.2	9,533.88	9,533.88	100.0	1	6.1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,674	4,494	0.6	24,167.83	24,167.83	100.0	1	6.0
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,856	7,620	1.2	35,417.31	35,417.31	100.0	1	5.3
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,741	4,931	0.8	19,386.00	19,386.00	100.0	1	5.2
関西圏-16	GLP 舞洲	19,390	-	19,400	3.2	72,948.78	72,948.78	100.0	1	4.6
その他-1	GLP 盛岡	808	775	878	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1	7.5
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,987	3,600	0.5	20,466.98	20,466.98	100.0	1	6.4
その他-3	GLP 郡山	4,100	3,724	4,580	0.7	24,335.96	24,335.96	100.0	1	6.2
その他-4	GLP 郡山	2,620	2,645	2,760	0.4	27,671.51	27,671.51	100.0	4	6.6
その他-5	GLP 東海	6,210	5,893	7,740	1.0	32,343.31	32,343.31	100.0	1	5.8
その他-6	GLP 早島	1,190	1,203	1,350	0.2	13,574.58	13,574.58	100.0	1	7.2
その他-7	GLP 早島	2,460	2,232	2,870	0.4	14,447.48	14,447.48	100.0	1	6.2
その他-8	GLP 基山	5,278	4,746	6,032	0.9	23,455.96	23,455.96	100.0	1	5.9
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,332	6,690	0.9	37,256.23	37,256.23	100.0	1	6.3
その他-11	GLP 江別	1,580	1,454	2,220	0.3	18,489.25	18,489.25	100.0	1	7.7
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,409	4,420	0.6	20,402.12	20,402.12	100.0	1	6.7
その他-13	GLP 廿日市	1,980	1,866	2,440	0.3	10,981.89	10,981.89	100.0	1	6.8
その他-14	GLP 小牧	10,748	10,340	13,209	1.8	52,709.97	52,709.97	100.0	2	5.5
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,465	1,620	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1	7.1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,630	4,170	0.6	21,003.04	21,003.04	100.0	2	6.4
その他-17	GLP 福岡	1,520	1,475	1,720	0.2	14,641.22	14,641.22	100.0	1	6.1
その他-19	GLP 鳥栖	9,898	9,558	11,205	1.6	74,860.38	74,860.38	100.0	1	5.4
その他-20	GLP 富谷	5,940	5,865	6,370	1.0	32,562.60	32,562.60	100.0	1	5.8
その他-21	GLP 岡山総社	12,800	-	13,100	2.1	63,015.53	56,701.02	90.0	6	5.3
その他-22	GLP 岡山総社	12,700	-	13,000	2.1	63,213.21	62,215.62	98.4	8	5.4
小計		524,644	431,347	612,903	86.1	2,459,807.220	2,451,218.480	99.7	116	5.4
取得予定資産										
関東圏-35	GLP 新砂(注11)	18,300	-	18,500	3.0	44,308.34	41,485.18	93.6	5	4.3
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	-	6,040	1.0	23,832.60	23,832.60	100.0	1	4.9
関西圏-17	GLP 大阪(注12)	36,000	-	36,200	5.9	128,504.34	118,937.05	92.6	13	4.3
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	-	7,520	1.2	38,997.24	38,997.24	100.0	1	5.1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	-	2,830	0.5	19,766.00	19,766.00	100.0	1	5.9
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	-	4,690	0.7	29,848.70	29,848.70	100.0	1	5.3
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	-	8,100	1.3	26,938.02	26,938.02	100.0	1	4.5
その他-23	GLP 藤前	1,980	-	2,020	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1	5.5
小計		84,850	-	85,900	13.9	324,804.24	312,413.79	96.2	24	4.5
合計		609,494	-	698,803	100.0	2,784,611.46	2,763,632.27	99.2	140	5.3

(注1) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除きます。)の金額を記載しています。なお、第12期末後取得済資産である太陽光発電設備が付帯している物件については、当該物件の取得価格に当該太陽光発電設備の取得価格を合算して記載しています。以下同じです。

(注2) 「帳簿価額」は、2018年2月末日の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、太陽光発電設備が付帯している物件については、当該帳簿価額に当該太陽光発電設備の取得価格を合算しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2018年2月末日時点における保有資産については、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による2018年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を、また、第12期末後取得済資産のうち、「GLP 浦安」、「GLP 船橋」、「GLP 三郷」及び「GLP 舞洲I」については2017年8月20日、「GLP 岡山総社I」及び「GLP 岡山総社」については2017年12月末日、取得予定資産については2018年6月末日をそれぞれ価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、第12期末後取得済資産である太陽光発電設備が付帯している物件については、当該物件の2018年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格に、各太陽光発電設備に係る評価額(2017年12月末日を価格時点として作成された、太陽光発電設備追加取得後の鑑定評価額又は調査価格と太陽光発電設備追加取得前の鑑定評価額又は調査価格の差額)を合算して記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得(予定)価格の比率であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「賃貸面積」は、各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、当該不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

- (注7)「稼働率」は、小数第二位を四捨五入しています。但し、その結果が100.0%となる場合においては、小数第二位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (注8)「テナント総数」は、各不動産又は信託不動産のうち建物に係る賃貸借契約におけるテナントの総数を記載しています。したがって、太陽光発電設備の賃借人については含まれていません。
- (注9)「NOI利回り」は、前記(注3)記載の鑑定評価書又は調査報告書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)(第12期末後取得済資産である太陽光発電設備が付帯している物件については、当該太陽光発電設備につき2017年12月末日を価格時点として作成された調査報告書に基づく直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)(太陽光発電設備追加取得後の評価上のNOI(運営純収益)と太陽光発電設備追加取得前の評価上のNOI(運営純収益)の差額)を合算)に基づき、取得価格又は取得予定価格に対する比率を計算しています。
- (注10)「GLP・MFLP 市川塩浜」の「鑑定評価額」は、信託受益権の準共有の持分割合(50%)に基づく価格を記載しています。また、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有の持分割合である50%を乗じた数値を記載し、「テナント総数」は物件全体に関する数値を記載しています。
- (注11)2019年2月期中に、テナント1社との賃貸借契約(賃貸面積4,489.72㎡、契約期間満了日2018年9月30日)が、終了するものとされています。
- (注12)2019年2月期中に、テナント1社との賃貸借契約(賃貸面積4,185.71㎡、契約期間満了日2018年10月31日)が、終了するものとされています。

B. 保有資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	土地面積 (㎡)
取得済資産						
関東圏-1	GLP 東京	東京都大田区	2003年11月17日	1,317	269	14,879.68
関東圏-2	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	1987年8月27日	(注4)	(注4)	25,313.64
関東圏-3	GLP 昭島	東京都昭島市	2001年2月10日	(注4)	(注4)	30,939.95
関東圏-4	GLP 富里	千葉県富里市	2007年7月3日	(注4)	(注4)	39,398.15
関東圏-5	GLP 習志野	千葉県習志野市	1991年8月26日	(注4)	(注4)	55,185.00
関東圏-6	GLP 船橋	千葉県船橋市	1990年4月14日	(注4)	(注4)	5,804.04
関東圏-7	GLP 加須	埼玉県加須市	2005年3月11日	(注4)	(注4)	38,278.86
関東圏-8	GLP 深谷	埼玉県深谷市	1991年1月23日	(注4)	(注4)	31,666.62
関東圏-9	GLP 杉戸	埼玉県北葛飾郡	2007年1月18日	1,273	393	53,792.06
関東圏-10	GLP 岩槻	埼玉県さいたま市	2008年8月5日	(注4)	(注4)	17,277.60
関東圏-11	GLP 春日部	埼玉県春日部市	2004年7月15日	(注4)	(注4)	18,269.08
関東圏-12	GLP 越谷	埼玉県越谷市	2006年7月28日	(注4)	(注4)	16,056.14
関東圏-13	GLP 三郷	埼玉県三郷市	2008年9月19日	(注4)	(注4)	30,614.09
関東圏-14	GLP 辰巳	東京都江東区	2003年9月8日	(注4)	(注4)	6,500.01
関東圏-15	GLP 羽村	東京都羽村市	2009年1月13日	(注4)	(注4)	26,712.92
関東圏-16	GLP 船橋	千葉県船橋市	2001年1月24日	(注4)	(注4)	9,224.00
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	2007年6月15日	(注4)	(注4)	32,524.00
関東圏-18	GLP 浦安	千葉県浦安市	2006年3月6日	(注4)	(注4)	33,654.00
関東圏-19	GLP 辰巳 a	東京都江東区	1986年8月28日	(注4)	(注4)	6,384.51
関東圏-21	GLP 東京	東京都江東区	2006年4月20日	1,978	391	31,998.97
関東圏-22	GLP 桶川	埼玉県桶川市	1993年7月31日	(注4)	(注4)	9,913.68
関東圏-23	GLP 新木場	東京都江東区	2002年8月29日	(注4)	(注4)	11,224.54
関東圏-24	GLP 習志野	千葉県習志野市	1989年9月26日	321	44	14,047.00
関東圏-26	GLP 杉戸	埼玉県北葛飾郡	2005年7月4日	(注4)	(注4)	48,237.80
関東圏-27	GLP 松戸	千葉県松戸市	1999年4月5日	(注4)	(注4)	12,088.34
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜(注5)	千葉県市川市	2014年1月14日	862	123	52,887.00
関東圏-29	GLP 厚木	神奈川県愛甲郡	2016年6月1日	(注4)	(注4)	38,241.60
関東圏-30	GLP 吉見	埼玉県比企郡	2015年9月4日	(注4)	(注4)	33,911.95
関東圏-31	GLP 野田吉春	千葉県野田市	2012年9月19日	(注4)	(注4)	17,026.44
関東圏-32	GLP 浦安	千葉県浦安市	2003年4月7日	(注4)	(注4)	16,054.00
関東圏-33	GLP 船橋	千葉県船橋市	1989年1月13日	(注4)	(注4)	16,346.00
関東圏-34	GLP 三郷	埼玉県三郷市	2006年1月25日	(注4)	(注4)	38,992.48
関西圏-1	GLP 枚方	大阪府枚方市	1985年9月20日	(注4)	(注4)	25,290.30
関西圏-2	GLP 枚方	大阪府枚方市	2000年12月11日	(注4)	(注4)	31,131.17
関西圏-3	GLP 舞洲	大阪府大阪市	2006年10月15日	(注4)	(注4)	24,783.06
関西圏-4	GLP 津守	大阪府大阪市	1981年10月14日	(注4)	(注4)	9,021.75
関西圏-5	GLP 六甲	兵庫県神戸市	1991年3月4日	(注4)	(注4)	24,969.30
関西圏-6	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	2006年12月8日	1,528	599	59,078.60
関西圏-7	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	1992年2月12日	(注4)	(注4)	4,310.06
関西圏-8	GLP 奈良	奈良県大和郡山市	1969年11月22日	(注4)	(注4)	13,420.77
関西圏-9	GLP 堺	大阪府堺市	2007年9月18日	(注4)	(注4)	10,000.03
関西圏-10	GLP 六甲	兵庫県神戸市	2006年7月26日	(注4)	(注4)	18,212.00
関西圏-11	GLP 門真	大阪府門真市	1980年1月29日	(注4)	(注4)	8,436.79
関西圏-12	GLP 西神	兵庫県神戸市	1995年12月19日	(注4)	(注4)	5,489.57
関西圏-13	GLP 福崎	兵庫県神崎郡	2004年7月20日	(注4)	(注4)	40,466.90
関西圏-14	GLP 神戸西	兵庫県神戸市	2015年1月8日	(注4)	(注4)	20,999.95
関西圏-15	GLP 深江浜	兵庫県神戸市	2007年2月28日	(注4)	(注4)	18,242.52
関西圏-16	GLP 舞洲	大阪府大阪市	2006年7月10日	(注4)	(注4)	25,834.92
その他-1	GLP 盛岡	岩手県紫波郡	1980年8月27日	(注4)	(注4)	10,244.70
その他-2	GLP 富谷	宮城県富谷市	2006年4月5日	(注4)	(注4)	19,525.08
その他-3	GLP 郡山	福島県郡山市	2008年8月21日	(注4)	(注4)	18,626.32
その他-4	GLP 郡山	福島県郡山市	1993年2月17日	237	55	22,862.07
その他-5	GLP 東海	愛知県東海市	2004年7月14日	(注4)	(注4)	18,987.22
その他-6	GLP 早島	岡山県都窪郡	1989年11月28日	(注4)	(注4)	12,808.41
その他-7	GLP 早島	岡山県都窪郡	2007年12月7日	(注4)	(注4)	14,675.59
その他-8	GLP 基山	佐賀県三養基郡	2008年11月5日	(注4)	(注4)	73,225.00
その他-10	GLP 仙台	宮城県仙台市	2007年1月4日	(注4)	(注4)	19,276.01

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	土地面積 (㎡)
その他-11	GLP 江別	北海道江別市	2009年1月20日	(注4)	(注4)	35,111.40
その他-12	GLP 桑名	三重県桑名市	2006年9月4日	(注4)	(注4)	46,811.76
その他-13	GLP 廿日市	広島県廿日市市	2006年7月10日	(注4)	(注4)	18,452.00
その他-14	GLP 小牧	愛知県小牧市	2008年2月15日	(注4)	(注4)	27,640.00
その他-15	GLP 扇町	宮城県仙台市	1974年8月9日	(注4)	(注4)	10,354.95
その他-16	GLP 広島	広島県広島市	1989年3月31日	(注4)	(注4)	15,603.94
その他-17	GLP 福岡	福岡県福岡市	1988年1月14日	(注4)	(注4)	7,527.47
その他-19	GLP 鳥栖	佐賀県鳥栖市	2008年1月31日	(注4)	(注4)	51,843.52
その他-20	GLP 富谷	宮城県富谷市	1998年11月24日	(注4)	(注4)	24,947.28
その他-21	GLP 岡山総社	岡山県総社市	2013年2月6日	700	438	33,054.58
その他-22	GLP 岡山総社	岡山県総社市	2015年10月13日	758	206	33,061.77
小計				31,726	10,990	1,687,770.91
取得予定資産						
関東圏-35	GLP 新砂	東京都江東区	1987年3月31日	836	203	22,831.21
関東圏-36	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	1999年12月24日	(注4)	(注4)	14,384.17
関西圏-17	GLP 大阪	大阪府大阪市	2004年8月19日	1,708	353	45,953.22
関西圏-18	GLP 摂津	大阪府摂津市	1981年3月20日	(注4)	(注4)	37,718.42
関西圏-19	GLP 西宮	兵庫県西宮市	1979年10月31日	(注4)	(注4)	14,639.04
関西圏-20	GLP 滋賀	滋賀県草津市	1991年10月16日	(注4)	(注4)	32,678.54
関西圏-21	GLP 寝屋川	大阪府寝屋川市	2018年4月4日	(注4)	(注4)	13,327.00
その他-23	GLP 藤前	愛知県名古屋	1987年10月21日	(注4)	(注4)	17,972.76
小計				4,254	994	199,504.360
合計				35,980	11,985	1,887,275.27

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番大きい延床面積の建物の年月日を記載しています。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付年月日を記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、2018年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る年間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額)(消費税等は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。また、太陽光発電設備や駐車場等に関する賃料は含んでいません。

(注3) 「敷金・保証金」は、2018年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に基づく敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注5) 「GLP・MFLP 市川塩浜」の「年間賃料」及び「敷金・保証金」は、信託受益権の準共有の持分割合である50%を乗じた数値を記載しており、「土地面積」は、物件全体に関する数値を記載しています。

C. 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
取得済資産									
関東圏-1	GLP 東京	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	28,900	29,400	3.7	28,400	3.5	3.9
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	6,930	7,060	4.2	6,800	4.0	4.4
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	9,110	9,270	4.3	8,950	4.1	4.5
関東圏-4	GLP 富里	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	5,900	6,100	4.7	5,820	1y-3y 4.7% 4y- 4.8%	4.9
関東圏-5	GLP 習志野	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	20,100	20,500	4.7	19,900	1y-3y 4.4% 4y- 4.6%	4.7
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	2,060	2,070	4.6	2,050	1y-4y 4.5% 5y-6y 4.6% 7y- 4.7%	4.8
関東圏-7	GLP 加須	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	14,100	14,800	4.6	13,800	1y-3y 4.5% 4y- 4.7%	4.8
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	2,890	2,990	4.8	2,840	1y-4y 4.7% 5y-10y 4.9%	5.0
関東圏-9	GLP 杉戸	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	24,400	24,700	4.2	24,100	4.0	4.4
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	8,660	8,820	4.2	8,500	4.0	4.4
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	5,150	5,240	4.4	5,050	4.2	4.6
関東圏-12	GLP 越谷	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	13,200	13,400	4.1	12,900	3.9	4.3
関東圏-13	GLP 三郷	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	19,200	19,500	4.1	18,800	3.9	4.3
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	6,430	6,570	3.8	6,280	3.6	4.0
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	9,420	9,550	4.4	9,360	1y 4.3% 2y-10y 4.4%	4.6
関東圏-16	GLP 船橋	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	4,130	4,200	4.2	4,050	4.0	4.4
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	7,940	8,060	4.7	7,810	4.5	4.9
関東圏-18	GLP 浦安	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	21,200	21,500	4.0	21,100	1y-5y 3.9% 6y-10y 4.0%	4.1
関東圏-19	GLP 辰巳 a	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	8,300	8,470	3.8	8,130	3.6	4.0
関東圏-21	GLP 東京	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	41,200	41,800	3.9	40,300	3.7	4.1
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	2,740	2,760	4.8	2,740	1y 4.7% 2y-10y 4.9%	5.0
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	12,800	13,400	3.9	12,500	1y-5y 3.9% 6y-10y 4.0%	4.1
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	5,560	5,650	4.6	5,520	1y-2y 4.5% 3y- 4.6%	4.7
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	9,910	10,300	4.3	9,740	4.1	4.5
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	2,840	2,900	4.6	2,780	4.4	4.8
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	16,750	16,850	4.2	16,600	3.9	4.4

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		価格 (百万円)	DCF法	
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)		割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
関東圏-29	GLP 厚木	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	23,200	23,300	4.3	23,100	1y 4.1% 2y-8y 4.2% 9y- 4.3%	4.4
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	11,600	11,700	4.9	11,500	1y 4.7% 2y-8y 4.8% 9y-11y 4.9%	5.0
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	5,260	5,200	5.0	5,280	1y-7y 4.6% 8y- 4.8%	4.9
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 8月20日	7,540	7,680	4.2	7,480	1y 4.1% 2y-10y 4.2%	4.3
関東圏-33	GLP 船橋	JLL森井鑑定 株式会社	2017年 8月20日	8,130	8,320	4.2	7,930	4.0	4.4
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定 株式会社	2017年 8月20日	17,700	18,000	4.1	17,400	3.9	4.3

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	6,250	6,290	4.9	6,200	4.5	5.2
関西圏-2	GLP 枚方	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	9,210	9,320	4.6	9,090	4.4	4.8
関西圏-3	GLP 舞洲	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	11,600	11,700	4.7	11,500	4.3	5.0
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	2,330	2,360	5.2	2,300	4.9	5.5
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	5,980	6,030	5.1	5,930	4.7	5.4
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	28,600	29,000	4.4	28,200	4.2	4.6
関西圏-7	GLP 尼崎	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	2,290	2,320	5.1	2,260	4.7	5.5
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	2,940	2,970	5.5	2,900	5.3	5.7
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	2,230	2,260	5.1	2,200	4.8	5.4
関西圏-10	GLP 六甲	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	4,300	4,340	5.0	4,280	1y-3y 5.0% 4y-10y 5.2%	5.2
関西圏-11	GLP 門真	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	3,170	3,180	4.8	3,160	4.4	4.9
関西圏-12	GLP 西神	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	1,640	1,660	5.1	1,620	4.8	5.4
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	4,170	4,210	5.1	4,130	4.7	5.4
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	7,620	7,680	4.8	7,550	4.7	5.3
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	4,580	4,650	4.8	4,500	4.5	5.0
関西圏-16	GLP 舞洲	一般財団法人日本 不動産研究所	2017年 8月20日	19,400	19,600	4.4	19,200	4.2	4.6
その他-1	GLP 盛岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	878	898	6.3	870	6.1	6.5
その他-2	GLP 富谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	3,310	3,370	5.3	3,290	1y 5.0% 2y-10y 5.2%	5.5
その他-3	GLP 郡山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	4,580	4,690	5.4	4,530	1y 5.2% 2y-10y 5.3%	5.6
その他-4	GLP 郡山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	2,760	2,800	5.4	2,740	1y-3y 5.1% 4y-7y 5.2% 8y-10y 5.3%	5.6
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	7,740	7,870	4.5	7,610	4.3	4.7
その他-6	GLP 早島	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	1,350	1,360	5.7	1,330	5.5	5.9
その他-7	GLP 早島	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	2,870	2,890	5.2	2,850	4.9	5.4
その他-8	GLP 基山	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	5,500	5,560	4.9	5,430	4.4	5.3
その他-10	GLP 仙台	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	6,690	6,770	5.1	6,650	1y-4y 4.8% 5y-10y 5.0%	5.3
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	2,220	2,250	5.3	2,190	5.1	5.5
その他-12	GLP 桑名	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	4,420	4,480	5.4	4,400	1y-4y 5.4% 5y-10y 5.6%	5.6
その他-13	GLP 廿日市	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	2,440	2,450	5.4	2,430	1y-5y 5.4% 6y-10y 5.6%	5.6
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	12,700	12,900	4.4	12,500	4.2	4.6
その他-15	GLP 扇町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 2月28日	1,620	1,640	5.9	1,610	1y 5.3% 2y-10y 5.5%	5.8

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
その他-16	GLP 広島	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	4,170	4,210	5.5	4,120	5.2	5.7
その他-17	GLP 福岡	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	1,720	1,740	5.1	1,690	4.7	5.5
その他-19	GLP 鳥栖	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2月28日	10,500	10,600	4.6	10,300	4.2	5.0
その他-20	GLP 富谷	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 2月28日	6,370	6,460	5.1	6,280	4.9	5.3
その他-21	GLP 岡山総社	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 12月31日	13,100	13,400	5.0	12,900	1y-2y 5.0% 3y-10y 5.1%	5.2
その他-22	GLP 岡山総社	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 12月31日	13,000	13,400	5.0	12,800	1y-2y 4.9% 3y-4y 5.0% 5y-10y 5.1%	5.2

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
取得予定資産									
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 6月30日	18,500	19,100	4.0	18,400	1y-2y 4.0% 3y-10y 4.1%	4.2
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 6月30日	6,040	6,110	4.6	6,010	4.6	4.7
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 6月30日	36,200	37,700	4.0	35,600	3.8	4.2
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 6月30日	7,520	7,630	4.6	7,410	4.4	4.8
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 6月30日	2,830	2,860	5.3	2,790	4.7	5.1
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 6月30日	4,690	4,760	4.8	4,610	4.6	5.0
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 6月30日	8,100	8,540	4.2	7,910	4.0	4.4
その他-23	GLP 藤前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 6月30日	2,020	2,150	4.8	2,120	1y-4y 4.8% 5y-10y 4.9%	5.0

(注1) 「鑑定評価額」は、2018年2月末日時点における保有資産については不動産鑑定士による2018年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を、また、第12期末後取得済資産のうち、「GLP 浦安」、「GLP 船橋」、「GLP 三郷」及び「GLP 舞洲I」については2017年8月20日、「GLP 岡山総社I」及び「GLP 岡山総社」については2017年12月末日、取得予定資産については2018年6月末日をそれぞれ価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、太陽光発電設備のみの直接還元法・DCF法の価格や利回りは存在しないため、「鑑定評価額」に第12期末後取得済資産である太陽光発電設備の評価額は合算していません。

(注2) 「GLP・MFLP 市川塩浜」の「鑑定評価額」は、信託受益権の準共有の持分割合(50%)に基づく価格であり、「収益価格」は当該準共有持分割合である50%を乗じた数値を記載しています。

D. 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急 修繕費用 (千円) (注1)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、注2)	PML (%) (注3)	
取得済資産							
関東圏-1	GLP 東京	デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年 8月31日	-	446,000	8.5	
関東圏-2	GLP 東扇島			-	337,520	11.3	
関東圏-3	GLP 昭島			-	206,370	11.6	
関東圏-4	GLP 富里			-	90,060	8.4	
関東圏-5	GLP 習志野			-	1,117,350	11.4	
関東圏-6	GLP 船橋			-	167,750	14.0	
関東圏-7	GLP 加須			-	392,050	12.9	
関東圏-8	GLP 深谷			-	307,300	5.1	
関東圏-9	GLP 杉戸			-	406,640	9.2	
関東圏-10	GLP 岩槻			-	71,950	14.8	
関東圏-11	GLP 春日部			-	167,980	14.9	
関東圏-12	GLP 越谷			-	139,890	8.7	
関東圏-13	GLP 三郷			-	168,620	11.7	
関東圏-14	GLP 辰巳			-	54,520	14.9	
関東圏-15	GLP 羽村		2013年 8月20日	-	55,940	12.5	
関東圏-16	GLP 船橋			-	125,360	11.3	
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦			-	60,000	9.3	
関東圏-18	GLP 浦安			-	324,300	12.0	
関東圏-19	GLP 辰巳 a			2014年 3月20日	-	86,120	14.0
関東圏-21	GLP 東京			2014年 7月25日	-	357,870	1.7
関東圏-22	GLP 桶川			-	209,530	14.8	
関東圏-23	GLP 新木場			2015年 7月27日	-	243,980	14.9
関東圏-24	GLP 習志野		-	230,950	11.4		
関東圏-26	GLP 杉戸		東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2015年 7月27日	-	276,775	9.3
関東圏-27	GLP 松戸	2015年 12月14日		-	142,870	10.9	
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩 浜(注4)	2016年 4月12日		-	220,644	1.7	
関東圏-29	GLP 厚木	2016年		-	180,143	1.4	
関東圏-30	GLP 吉見	8月3日		-	142,536	8.8	
関東圏-31	GLP 野田吉春	デロイト トーマツPRS 株式会社	2015年 7月1日	-	62,226	11.8	
関東圏-32	GLP 浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	2017年 8月18日	-	82,849	14.3	
関東圏-33	GLP 船橋			-	262,847	14.7	
関東圏-34	GLP 三郷			-	211,734	12.9	
関西圏-1	GLP 枚方	デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年 8月31日	-	376,400	9.3	
関西圏-2	GLP 枚方			-	236,350	14.6	
関西圏-3	GLP 舞洲			-	271,900	10.5	
関西圏-4	GLP 津守			-	143,330	16.6	
関西圏-5	GLP 六甲			-	406,840	12.6	
関西圏-6	GLP 尼崎			-	204,430	12.9	
関西圏-7	GLP 尼崎			-	136,600	10.8	
関西圏-8	GLP 奈良			-	146,790	26.1	
関西圏-9	GLP 堺			-	39,800	12.9	
関西圏-10	GLP 六甲		2013年 8月20日	-	296,150	8.5	
関西圏-11	GLP 門真		2014年 7月25日	-	114,160	16.9	
関西圏-12	GLP 西神			-	186,900	11.1	
関西圏-13	GLP 福崎			-	160,500	6.6	

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急修繕費用 (千円) (注1)	中長期修繕費用 (千円) (注1、注2)	PML (%) (注3)
関西圏-14	GLP 神戸西	デロイト トーマツPRS 株式会社	2015年 1月28日	-	57,340	6.2
関西圏-15	GLP 深江浜	東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2016年 8月3日	-	219,979	12.8
関西圏-16	GLP 舞洲		2017年 8月18日	-	407,302	2.4
その他-1	GLP 盛岡	デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年 8月31日	-	52,660	13.5
その他-2	GLP 富谷			-	84,040	12.4
その他-3	GLP 郡山			-	56,400	9.4
その他-4	GLP 郡山			-	315,200	8.9
その他-5	GLP 東海			-	151,530	14.9
その他-6	GLP 早島			-	144,200	8.7
その他-7	GLP 早島			-	51,550	6.6
その他-8	GLP 基山		-	233,920	8.0	
その他-10	GLP 仙台		-	134,980	10.8	
その他-11	GLP 江別		2013年 8月20日	-	47,690	9.5
その他-12	GLP 桑名			-	51,170	10.5
その他-13	GLP 廿日市			-	33,980	9.6
その他-14	GLP 小牧			-	148,250	5.2
その他-15	GLP 扇町		2014年 7月25日	-	110,170	16.3
その他-16	GLP 広島			-	198,660	8.3
その他-17	GLP 福岡			-	134,110	8.5
その他-19	GLP 鳥栖		東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2015年 7月27日	-	187,234
その他-20	GLP 富谷	2016年 8月3日		-	233,500	12.8
その他-21	GLP 岡山総社	2018年 1月15日		-	161,102	1.5
その他-22	GLP 岡山総社			-	161,224	1.5
取得予定資産						
関東圏-35	GLP 新砂	東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2018年 7月30日	-	298,639	12.5
関東圏-36	GLP 湘南			-	142,715	8.3
関西圏-17	GLP 大阪			-	459,059	1.5
関西圏-18	GLP 摂津			-	413,785	22.6
関西圏-19	GLP 西宮			-	227,195	13.5
関西圏-20	GLP 滋賀			-	215,421	11.1
関西圏-21	GLP 寝屋川			-	63,718	12.0
その他-23	GLP 藤前			-	143,851	13.9
ポートフォリオPML(注3)						1.9

(注1) 「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」はいずれも「建物状況調査報告書」又は「エンジニアングレポート」によるものです。

(注2) 「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とする修繕費用の合計額を示します。

(注3) 物件毎の「PML」及び「ポートフォリオPML」は、2018年7月30日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、「ポートフォリオPML」は、第12期末後取得済資産である太陽光発電設備の追加取得を加味した数値を記載しています。

(注4) 「GLP・MFLP 市川塩浜」の「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、信託受益権の準共有の持分割合である50%を乗じた数値を記載しています。

(注5) 第12期末後取得済資産である太陽光発電設備を追加取得した物件については、2018年1月15日を調査日付とする東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及びデロイトトーマツPRS株式会社作成の「建物状況調査報告書」に記載の太陽光発電設備に係る「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」を合算した数値を記載しています。

E．主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人による取得予定資産の取得後において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産等はありません。

（注）算定にあたっては、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値を用いています。

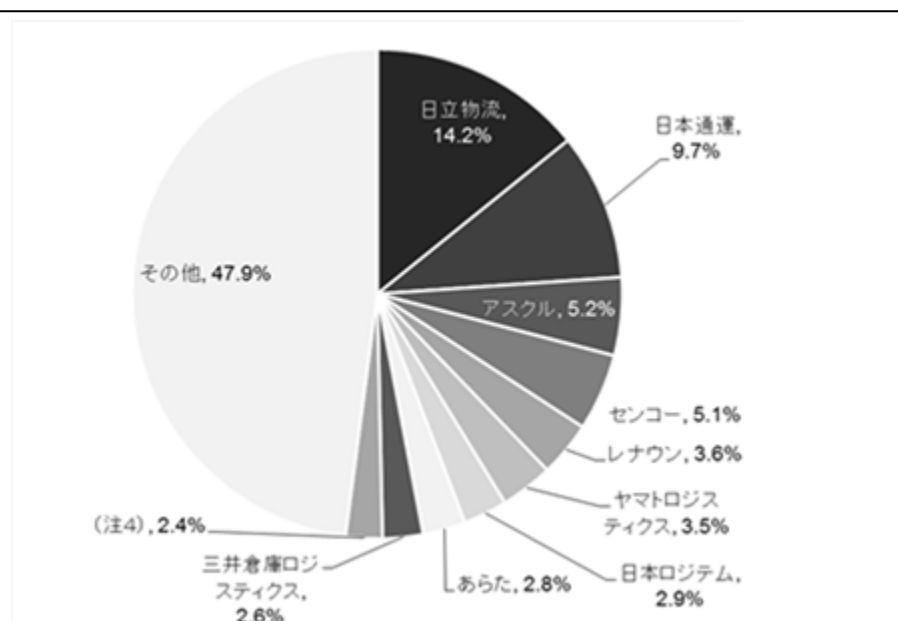
F．主要なテナントに関する情報

本投資法人による取得予定資産取得後の資産のうち、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）はありません。

（注）算定にあたっては、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値を用いています。

<ご参考>

取得予定資産取得後の本投資法人のテナント
（賃貸面積ベース上位10社）



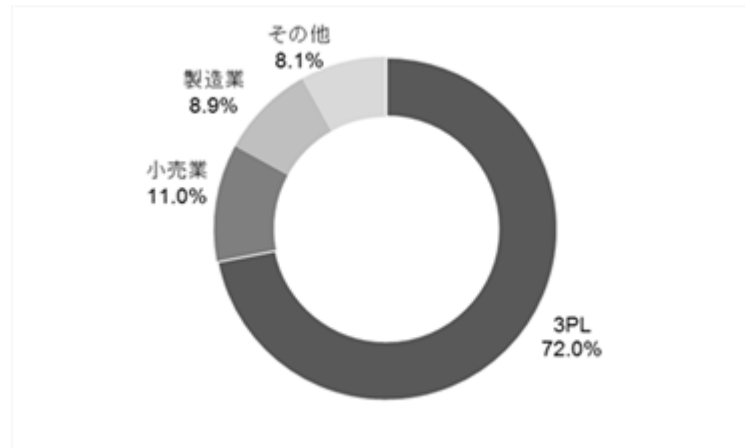
（注1）2018年6月末日現在のシェア（賃貸面積ベース）を示しています。

（注2）算定にあたっては、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値を用いています。

（注3）日立物流、日本通運及びセンコーについては、そのグループ会社を含みます。

（注4）国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループですが、グループ名の開示については承諾が得られていないため非開示としています。

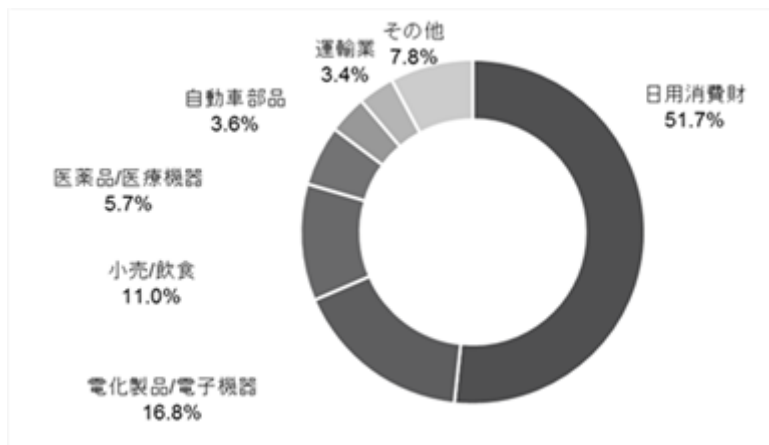
取得予定資産取得後のテナント属性別分散



(注1) 2018年6月末日現在におけるテナントの属性別のシェアを賃貸面積ベースで示しています。

(注2) 算定にあたっては、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値を用いています。

取得予定資産取得後の荷主の業種別分散



(注1) 2018年6月末日現在における荷主の業種別のシェアを賃貸面積ベースで示しています。

(注2) 算定にあたっては、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値を用いています。

G. ポートフォリオの分散

本投資法人の取得予定資産の取得後における信託不動産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

(イ) エリア別比率

地域	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	比率 (%) (注2)
関東圏	1,614,237.22	51.4	348,273	57.1
関西圏	874,816.15	27.9	161,837	26.6
その他	651,682.90	20.7	99,384	16.3
合計	3,140,736.28	100.0	609,494	100.0

(注1) 「延床面積」は、主たる建物の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

(注3) 「取得(予定)価格」は、第12期末後取得済資産である太陽光発電設備に係る取得価格を当該設備が付帯する物流施設に合算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 築年数分散

築年数 (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得(予定)価格 (百万円) (注4)	比率 (%) (注3)
20年以上	26	683,989.08	21.8	112,991	18.5
15年以上20年未満	8	219,316.37	7.0	51,691	8.5
10年以上15年未満	28	1,505,826.07	47.9	311,338	51.1
5年以上10年未満	8	316,677.47	10.1	57,722	9.5
5年未満	6	414,927.29	13.2	75,750	12.4
合計	76	3,140,736.28	100.0	609,494	100.0

(注1) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から2018年6月末日までの期間を算出しています。

(注2) 「延床面積」は、主たる建物の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

(注3) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

(注4) 「取得(予定)価格」は、第12期末後取得済資産である太陽光発電設備に係る取得価格を当該設備が付帯する物流施設に合算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 延床面積別比率

延床面積 (㎡) (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	比率 (%) (注2)
100,000㎡以上	6	751,558.94	23.9	147,056	24.1
50,000㎡以上 100,000㎡未満	14	978,218.86	31.1	189,583	31.1
30,000㎡以上 50,000㎡未満	19	720,788.28	22.9	139,115	22.8
10,000㎡以上 30,000㎡未満	36	680,766.55	21.7	132,269	21.7
10,000㎡未満	1	9,403.64	0.3	1,470	0.2
合計	76	3,140,736.28	100.0	609,494	100.0

(注1) 「延床面積」は、主たる建物の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

(注3) 「取得(予定)価格」は、第12期末後取得済資産である太陽光発電設備に係る取得価格を当該設備が付帯する物流施設に合算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(二) 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	比率 (%) (注3)
7年以上	524,855.10	19.0	7,269	20.2
5年以上7年未満	179,832.98	6.5	2,331	6.5
3年以上5年未満	871,904.62	31.5	11,584	32.2
1年以上3年未満	878,011.89	31.8	10,878	30.2
1年未満	309,027.66	11.2	3,917	10.9
合計	2,763,632.27	100.0	35,980	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2018年6月末日現在において締結されている各信託不動産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

(注2) 「賃貸面積」は、2018年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

(注3) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

(注4) 「年間賃料」は、2018年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る月額賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額)(消費税等は含みません。)を各賃貸借期間(残存期間)の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、太陽光発電設備に関する賃料は含んでいません。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

6 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

以下において、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)及び投資法人債(以下「本投資法人債」といいます。)への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に係る全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権(以下「不動産信託受益権」といいます。)その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口及び本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

一般的なリスク

- A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
- B. 投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
- C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク
- D. 投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク
- E. 投資口の希薄化に係るリスク
- F. 金銭の分配に係るリスク
- G. 投資法人債の償還・利払いに関するリスク
- H. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- I. 投資法人の資金調達に係るリスク
- J. 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
- K. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

- A. 業務委託に係るリスク
- B. 資産運用会社に係るリスク
- C. 投資法人の登録取消リスク
- D. 投資法人の倒産リスク
- E. GLPグループへの依存に係るリスク
- F. 売買予約契約及び物件情報提供契約に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク

不動産に係るリスク

- A. 不動産の流動性に係るリスク
- B. 投資対象を物流施設に特化していることによるリスク

- C. 不動産の偏在に係るリスク
- D. 不動産の瑕疵に係るリスク
- E. 土地の境界等に係るリスク
- F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- G. 建築基準法等の規制に係るリスク
- H. 有害物質に係るリスク
- I. 不動産の所有者責任に係るリスク
- J. 共有物件に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 仮換地及び保留地に係るリスク
- M. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- N. 専門家報告書等に係るリスク
- O. マーケットレポートへの依存に関するリスク
- P. 収入及び支出に係るリスク
- Q. PM会社に係るリスク
- R. テナント集中に係るリスク
- S. 敷金及び保証金に関するリスク
- T. 転貸に係るリスク
- U. マスターリースに係るリスク
- V. フォワード・コミットメント等に係るリスク
- W. 地球温暖化対策に係るリスク
- X. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
- Y. 太陽光発電設備が付帯した物件に係るリスク

不動産信託受益権に係るリスク

- A. 信託受益者として負うリスク
- B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

税制に係るリスク

- A. 導管性要件に係るリスク
- B. 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- C. 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
- D. 借入に係る導管性要件に関するリスク
- E. 同族会社に該当するリスク
- F. 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- G. 投資口の国外募集に関するリスク
- H. 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- I. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- J. 一般的な税制の変更に係るリスク
- K. 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

その他

- A．匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- B．取得予定資産を組入れることができないリスク
- C．本投資法人の資金調達(金利環境)に関するリスク

一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク

本投資法人の資産総額の減少、本投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。これにより損害を被る可能性があります。

また、投資法人債は一般に上場されないことから、流動性は低く、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があります。これにより損害を被る可能性があります。

C．投資口の払戻しができないことに係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が本投資口を換価するためには、これを売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。これにより損害を被る可能性があります。

D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

投資口及び投資法人債の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、金利上昇局面においては、投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、投資口の市場価格が下落する可能性があります。また、投資法人債についても、金利動向や不動産市場その他の市場環境、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。また、投資口及び投資法人債は、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

また、投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E. 投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、投資口の追加発行がなされる場合、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は参照有価証券報告書記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合、資産から得られる賃料収入の低下、保有資産の売却による損失や減損損失、建替えに伴う除却損等の損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針 / 利益を超える金銭の分配」に記載の方針に従い、利益を超える金銭の分配を行います。

毎期継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮して、その実施及び金額を決定することとし、当面の間は当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として分配を行う予定です。

しかしながら、上記の方針に拘わらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）の額が上記の目処を下回る可能性や、利益を超える金銭の分配を一切行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

また、本投資法人は、GLPグループの開発力を活用したバリューアップ工事等の実施を検討する場合があります。これに関連して一時的に賃料収入の減少や建物取壊費用等が発生することに伴い利益分配金額が減少する可能性があります。かかる施策の実施を含む建物若しくは設備等の除却や大規模修繕又は新投資口の発行等の資金調達等に伴い一時的な1口当たり分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合においては、分配金水準の安定性の維持を目的とした一時的な利益超過分配を実施する方針を採用していますが、かかる一時的な利益超過分配の実施は、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮して決定することとしており、実際にかかる利益超過分配を実施する保証はありません。

さらに、投資法人の利益を超える金銭の分配に関する投資信託協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の投資信託協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配の額が参照有価証券報告書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益を超える金銭の分配を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

G. 投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるおそれがあります。

H. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（LTV）は、60%を上限の目処として、当面は45%～55%を目標とする安定的な水準で運営していく方針です。しかしながら、資産の取得等に伴い一時的にかかる水準を超えることがあります。本投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

I. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。本投資法人が資金調達を行う場合、借入れ及び投資法人債の発行の条件は、その時々金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、投資法人債に係る信用格付、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

なお、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュ・リザーブ積立額の付加その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限（以下「財務制限条項」といいます。）が課されることがあります。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、借入れに当たり、本投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先に対して担保に供している資産はありませんが、本投資法人が借入先との間で締結する金銭消費貸借契約には前記のような一般的な財務制限条項が設けられています。さらに、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されます。かかる財務制限条項等に抵触する場合、本投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を喪失することがあります。

また、本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、強固なバンクフォーメーションの構築、長期・固定化の進展及び返済期限の分散化を図る方針ですが、これらの財務方針が実現できる保証はなく、また意図した効果をもたらす保証もありません。

J. 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができます。

が、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はなく、投資主総会は決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

K. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A. 業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと(投信法第198条第1項)となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社はその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと(投信法第208条第1項)、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金商法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新

たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金商法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くこととなります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金商法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金商法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金商法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

C. 投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けませんが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主又は投資法人債権者は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D. 投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

E. GLPグループへの依存に係るリスク

本投資法人は、当初ポートフォリオのすべてをGLPグループから取得したほか、参照有価証券報告書記載の投資方針のとおり、今後もGLPグループのバリューチェーンを積極的に活用していく方針です。具体的には、GLPグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、売買予約契約を締結することがあります。また、GLPとの物件情報提供契約に基づき、本書の日付現在において、GLPグループが国内に保有する物件のうち、GLPファンド物件等を除く5物件（取得予定資産を除きます。）を売却する場合の売却情報をGLPグループから優先的に得られることになっています。加えて、GLPグループが国内において保有する他の物流施設（GLPファンド物件等を除きます。）を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意しています。また、日本GLP株式会社とのスポンサー・サポート契約に基づき、マーケットリサーチ、物件取得業務の補助、運用物件の運営・管理に関する助言等の業務支援及び優先交渉権対象物件以外の物流施設の売却情報の提供を受けることができることとなっています。さらに、本投資法人は、原則としてGLPのグループ会社である日本GLP株式会社を運用資産のPM会社に選定する方針です。上記の他、本投資法人は、本書に記載のとおり、GLPファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けています。

また、GLPIは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口389,440口（発行済投資口の総口数の11.4%）を保有しており、大口投資主として本投資法人の運営に一定の影響を及ぼし得るほか、資産運用会社の株式の全てを間接的に保有しており、同社の役職員のうち大半はGLPグループの出身者であることから、GLPグループは、資産運用会社を通じて本投資法人の資産運用に重大な影響を及ぼしており、また、資産運用会社の人材はGLPグループからの人材供給に相当程度依存しています。したがって、本投資法人がGLPグループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、運用資産の取得を含む本投資法人とGLPグループとの間の取引においては、本投資法人と資産運用会社とは利益相反の関係にあり、PM業務やその他の業務支援においても、GLPグループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性があります。GLPグループは、日本国内において、GLPグループが保有する物流施設、及びGLPファンドが保有する物流施設を管理・運営しており、また、今後も日本国内において物流施設の開発若しくは取得を行い、又はその管理・運営を受託する場合があります。これらの物流施設を含むGLPグループが保有し、又はGLPファンドが保有し、管理・運営する物流施設等と、本投資法人の保有する物流施設が、テナントリーシング等において競合する可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主又は投資法人債権者の利益を害することがないように適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、GLPグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生することがあります。

F. 売買予約契約及び物件情報提供契約に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク

本投資法人は、GLPグループが保有する一定の物流施設につき、将来本投資法人が一定期間内に予約完結権を行使することにより当該物流施設を取得できることを内容とする売買予約契約を締結することがあります。この場合、本投資法人が将来予約完結権を行使して、対象物件の取得を希望するか否かは、その時点における本投資法人の財務状

況、ポートフォリオ構成、資金調達条件等の諸要素を勘案して判断されます。また、売買予約契約の対象物件が予約完結権行使の時点において本投資法人の投資基準に適合するとの保証はありません。さらに、予約完結権行使時における当該物件の直近の鑑定評価額(予約完結権の行使に先立つ6ヶ月以内の日を基準日とする鑑定評価額とします。)が売買金額を下回り、その乖離率が利害関係人取引規程に基づき設定された乖離許容率を超過する場合には、本投資法人は予約完結権を行使しないこととしています。

本投資法人が予約完結権を行使するか否かはこれらの将来における諸要因に応じて決定されることとなるため、本投資法人が売買予約契約を締結した場合においても、本投資法人が売買予約契約に基づく予約完結権を行使し、対象物件の一部又は全部を購入するとの保証はありません。本投資法人が定められた期間内に予約完結権を行使しなかった場合には、手付金は返還されないこととなります。

なお、本投資法人は、その財務状況、対象となる物件の状況その他の諸般の状況に鑑み、GLPグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、GLPグループに対して新たな売買予約契約の締結を申し入れることがあります。GLPグループがかかる申し入れに応じて売買予約契約の締結が実現するとの保証はありません。また、GLPとの間で締結した物件情報提供契約において、GLPは、本投資法人が締結済みの売買予約契約に基づく予約完結権の全部又は一部を行使した場合には、GLPグループが国内において保有する他の物流施設(GLPファンドが保有する物流施設等を除きます。)を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意していますが、かかる合意は、追加の売買予約契約の締結をGLPに義務づけるものではなく、誠実協議を行った結果追加の売買予約契約が締結できるとの保証はありません。

また、資産運用会社は、GLPとの間で、GLPグループが本書の日付現在において国内において保有する物件のうち、GLPファンドが保有する物件等を除く5物件(取得予定資産を除きます。)に係る売却情報の優先的提供に関する物件情報提供契約を締結しています。しかし、GLPグループは、当該契約に基づき、対象となる物流施設の売却活動を開始する場合には、資産運用会社に売却情報を優先的に提供し、本投資法人が取得を希望する場合には、売買の条件につき誠実に協議する義務を負うにすぎません。GLPグループが将来それらの物件の売却活動を開始する保証はなく、また、本投資法人が当該物件の取得を希望した場合でも、GLPグループはそれらの物件を本投資法人の希望する価格で売却する義務等を負っているわけではありません。さらに、本投資法人は、現時点において物件情報提供契約の対象物件が本投資法人の投資基準に適合するか否かの判断を行っておらず、GLPグループが売却活動を開始する時点で、対象となる物件がかかる投資基準に適合する保証はありません。

なお、物件情報提供契約の対象となる物流施設は、GLPグループが本書の日付現在において国内において保有する物件のうち、GLPファンドが保有する物件等を除く5物件(取得予定資産を除きます。)に限られており、GLPファンド等を通じて開発し又は取得した物件及びGLPグループが今後開発し、又は第三者から取得することとなる物流施設は対象に含まれていません。

また、本投資法人は、本書に記載のとおり、GLPファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けていますが、上記のとおり、GLPファンドが開発・保有する物件については、情報提供契約の対象とはなっておらず、したがってGLPファンドが保有する物件を売却する場合に本投資法人又は資産運用会社はその取得につき優先的に情報提供を受け、交渉する機会を提供されることについて契約上の保証はありません。GLPファンドにはGLPグループ以外の第三者が出資しており、当該第三者との関係その他GLPファンド側の事情によりGLPファンドからの物件取得が困難となる可能性があり、また、そのような事情がない場合であっても、本投資法人が期待通りにGLPファンドの開発・保有物件を取得できず、本投資法人の外部成長に寄与しない可能性があります。

なお、資産運用会社の社内規程である利害関係人取引規程に基づき、本投資法人がGLPグループから不動産を取得する場合の取得価格は、鑑定評価額に資産運用会社の投資委員会が定める一定の乖離許容率を乗じた額を上乗せした額が上限となり、かつ当該乖離許容率は10%を超えてはならないこととされています。一般に市場価格が鑑定評価額に反映されるまでには一定のタイムラグがあること、特に不動産の市場価格が上昇し

ている局面では、鑑定評価額が実勢市場価格を下回る傾向にあることから、GLPグループからの取得が困難となるおそれがあります。

不動産に係るリスク

本投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A．不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デュー・ディリジェンス）こともあります。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、物件取得競争が激化するなど市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオの実現や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B．投資対象を物流施設に特化していることによるリスク

参照有価証券報告書「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」記載のとおり、本投資法人は、先進的物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、主として先進的物流施設に対して投資を行っていく方針です。しかしながら、3PL事業の拡大及び電子商取引市場の拡大等の先進的物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、あるいは先進的物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変動が生じる可能性があり、先進的物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後も持続するとは限りません。その場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人は、上記以外にも主たる投資対象を物流施設とすることに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化し、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなった場合、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。さらに、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

また、景気減速により消費者行動が影響を受ける結果、テナントの事業及びその物流施設に対する需要が悪影響を受けるなど、物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、今後も物流市場の変化、電力供給不足等による施設の稼働状況、テナントの事業活動への支障が生じること等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。

さらには、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合に

は、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受けまた一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があります。テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益にも悪影響が生じる可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書記載の投資方針に基づき資産の運用を行います。本投資法人の運用資産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は物流施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の物流施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の不動産が近接して所在する場合には、物流施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

D. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われぬ場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合に

は、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません(同法第40条)。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

E. 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震・津波や風水害・土砂災害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険(特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。)又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故(戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。)が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波・豪雨が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、地震・津波によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

G. 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点(正確には建築確認取得時点)においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえ

ば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

H. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、2003年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

I. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物(建物を含みます。)の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています(民法第717条)。したがって、本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与

えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

J. 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する(民法第252条)ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者(賃貸人)の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求(民法第256条)を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条)、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができません(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K．借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L．仮換地及び保留地に係るリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地又は保留地として指定されている土地を敷地とする物件に投資することがありますが、かかる物件には特有のリスクがあります。仮換地に関しては、仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、従前地に関する権利が第三者の権利により制限を受けていた場合は、仮換地に関する権利も同様の制限を受けることとなります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

保留地に関しては、保留地予定地の所有権は、換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地及び保留地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

M．売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

N．専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあっては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

本投資法人では、不動産を取得するに際して、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等について、専門業者からのエンジニアリング・レポート（建物状況調査報告書）、地震リスク評価報告書等を取得することとしています。建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行うこととしています。

しかし、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PMLは、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

O．マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、

マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

P．収入及び支出に係るリスク

一般的に本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文中で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入の減少により本投資法人の収益性や分配金の水準が大きく悪化する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

さらに、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、本投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

Q．PM会社に係るリスク

一般に、オフィスや住居等の不動産に比べて物流施設のテナント候補は限定されており、テナントとの良好かつ強固な関係を有するPM会社を選定し、そのリーシング能力を活用することが極めて重要です。また、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否も、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、リーシングの成否、管理の良否及びそれらの結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本投資法人がPM会社を選定するに当たって、その候補業者の資質、経験、ノウハウ、テナント・リレーション等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社に選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。PM会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

R．テナント集中に係るリスク

本投資法人の保有する物流施設の多くは、極めて少数のテナントに依存していますが、不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを

誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。特に、物流施設はBTS(Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設)を前提に供給される物件が比較的多いこともあり、相対的に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性や改装等のために多額のコスト負担が生じる可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

S . 敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を資産の取得資金や資産の運用にかかる支出の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

T . 転貸に係るリスク

(イ) 転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

U . マスターリースに係るリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社等が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

V . フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

W . 地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度の創設又は拡充に伴い、排出権削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

またテナントの事業はトラック輸送に大きく依存しているため、地方公共団体の自動車排出窒素酸化物及び粒子状物質の総量規制等の規制が強化された場合、テナントの費用が増加する結果、物流施設に対する需要が縮小する可能性があります。

X. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 2002年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 2003年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります（但し、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。）。

Y. 太陽光発電設備が付帯した物件に係るリスク

本投資法人は太陽光発電設備が付帯している物件を保有しており、当該太陽光発電設備を太陽光発電事業者に対して賃貸しています。当該テナントとの賃貸借契約上、賃料についてはテナントによる売電事業の売電収入に連動する変動賃料が含まれており、本投資法人の賃料収入はテナントの売電事業の成果により影響を受けることとなっています。売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該テナントによる売電事業の売電収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。例えば、太陽光発電設備の性能が取得後に想定以上に低下し、又は太陽光発電設備に故障、不具合等が発生し、想定していた発電量が得られず、売電収入に連動する変動賃料が減少する可能性があります。さらに、太陽光発電設備の発電量は日射量によって変動するため、季節変動が生じやすく、夏場の変動賃料に比べ冬場の変動賃料が大幅に減少する可能性があります。また、発電事業者は、原則として、太陽光発電設備が接続電気事業者の送電設備に電氣的に接続され、当該送電設備その他の送電に関連する第三者の設備が維持されている場合のみ売電することができます。したがって、これらの設備が故障又は損壊した場合、発電事業者は、一定期間太陽光発電設備の不稼働を余儀なくされる可能性があります。結果として本投資法人の太陽光発電設備に係る変動賃料が減少し又はかかる賃料が得られなくなる可能性があります。なお、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則（平成24年経済産業省令第46号。その後の改正を含みます。）によれば、天災事変による接続電気事業者の電気工作物の故障又は故障を防止する装置の作動による停止等の場合、売電の停止（出力の抑制）に対する補償は行われないうこととなっています。これらの場合、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があります。その結果、本投資法人の受領する変動賃料が減少し、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

A. 信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるなどとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います(信託業法(平成16年法律第154号)第28条第1項、第2項)。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています(同法第29条第1項、第2項)。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが(旧信託法第31条及び新信託法第27条)、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます(民法第264条)。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます(新信託法第105条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは

限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができませんが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、多額の法人税額等の発生、分配金支払原資の制限・不足、機関投資家以外の者からの借入の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / 投資法人の税務 / A. 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

B. 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額(会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額)の90%超(又は配当可能額の90%超)の分配を行わなければならないとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額(一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を加えた後の額)の比較によりその判定を行うこととされていますが、何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合(但し、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。)には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要

件を満たせなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

D. 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2))に規定するものをいいます。以下、F.において同じです。)以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合には、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

E. 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと(発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと)とする要件については、本投資口が市場で流通するため、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

F. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度の終了時において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の者に保有されることという要件があります。本投資法人は投資主による本投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の者に保有される(機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

G. 投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとすると定めており、この規定により導管性要件のうちの投資口の50%超国内募集要件を満たすことを予定しています。しかし、本投資法人が何らかの理由により、国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされ、投資口の発行価額の総額のうち国外において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50以上となった場合には、上記要件を満たせないこととなります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

H. 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、追加的な税負担が発生することがあります。また、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

I. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第31条、規約別紙1 4)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。なお、投資法人に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減措置は2019年3月31日までとされています。

J. 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

K. 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との間に不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。但し、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

その他

A. 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合に出資する場合、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉

権の取得を目的として行われることがあります、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

B. 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後、前記「4 第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要 / B. 第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる信託受益権の保有者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないため契約が終了し、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

C. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「4 第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要 / B. 第12期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のエージェント及び一部参加予定金融機関から、協調融資団の組成及び貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては、未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A．資産運用会社は、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルを定め、資産運用会社の経営及び投資法人から委託された運用資産に対して直接間接に影響を及ぼすリスクを定期的に分析・評価し、それに対する対策を講じ、またモニタリングすることにより、リスクの管理に努めています。
- B．資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資を決定する際の物件調査基準及び物件評価基準、並びに運営管理方針（テナント管理及び賃貸方針、不動産運営管理、売却方針、付保方針並びに外部委託管理方針を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- C．資産運用会社は、参照有価証券報告書記載の本投資法人の運用体制のとおり、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- D．資産運用会社は、参照有価証券報告書記載の運用体制（コンプライアンス体制）のとおり、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係人との取引等についてのコンプライアンス上の問題の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- E．資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。

7 資金の借入れ及び期限前弁済

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、投資法人債の発行及び借入金の前期限前弁済を行っており、本書の日付現在の負債の状況は以下のとおりです。

<負債の状況>

（単位：百万円）

	参照有価証券報告書提出日 (2018年5月30日)現在	本書の日付 (2018年8月13日)現在	増減
短期借入金	4,160	1,160	3,000
1年内返済予定の長期借入金	20,900	20,900	-
長期借入金	185,620	185,620	-
借入金合計	210,680	207,680	3,000
投資法人債	27,500	30,500	3,000
借入金及び投資法人債の合計	238,180	238,180	-
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	238,180	238,180	-

8 投資法人債の発行及び投資法人債に関する事務の委託

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日後、2018年7月9日に、第10回及び第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を以下のとおり発行しました。

	第10回無担保投資法人債	第11回無担保投資法人債
発行日	2018年7月9日	2018年7月9日
発行金額	2,000百万円	1,000百万円
年限	5年（2023年7月7日）	10年（2028年7月7日）
利率	0.230%	0.560%

本投資法人は、第10回及び第11回無担保投資法人債に関する事務を、株式会社三井住友銀行に委託しています。かかる投資法人債に関する一般事務受託者の概要は以下のとおりです。

名称	運営上の役割	業務内容
株式会社三井住友銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約及び第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。

（管理報酬等）

本投資法人から第10回及び第11回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金500万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（1回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

(財務代理契約の更改等)

(イ) 契約期間

契約期間の定めはありません。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- () 本投資法人は、一般事務受託者を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知することを要します。
- () 一般事務受託者は、財務代理人を辞任することができます。但し、一般事務受託者は辞任の90日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。
- () 上記()及び()において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者に書面にて通知します。
- () 本契約に定める財務代理人の変更については、本投資法人は、投資法人債要項の定めに従い、公告を行います。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をすることとされています。

(投資法人債に関する一般事務受託者の概況)

(イ) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 株式会社三井住友銀行
資本金の額 : 1,770,996百万円(2018年3月31日現在)
住 所 : 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号
事業の内容 : 銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(ロ) 関係業務の概要

第1回、第6回、第10回及び第11回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)に関する、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

(ハ) 資本関係

該当事項はありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

GLP投資法人 本店

(東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター)

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)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。)により行われます(社債株式等振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替(譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(社債株式等振替法第228条、第140条)。本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません(投信法第79条第1項)。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、次のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	:	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、ロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商品取引法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2018年8月14日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、2018年8月21日から2018年8月24日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。

(注2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.glpjreit.com/>）（以下「新聞等」と総称します。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の

訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

- 5 . 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏以降に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

インベストメント・ハイライト

- 1 好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大
- 2 スポンサーであるGLPグループを代表するフラッグシップ物件^(注1)を核とした質の高い物件群の取得

(注1) 本投資法人は、①物流適地としての「立地の優位性」、②「高機能性」及び③「テナント定着性」の特徴の全てを高水準で満たした上、(1)「大消費地に近接」し、(2)先対応可能な特許に希少な先進的物流施設を「フラッグシップ物件」と位置付けています。

(注2) 「物流REIT」とは、本書の日付現在において物流施設を取得(予定)価格ベースで95%以上保有する国内上場投資法人をいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行うGLP投資法人投資口31,305,852,936円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口2,264,031,924円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を2018年8月13日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.gjpreit.com/) (以下「新聞等」と総称します。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。



3 物流REIT^(注2) 最大級の資産規模の維持 及び成長を支える強固なパイプライン

4 GLPグループの物件運営力を背景とした 強力な内部成長の実現

道的物流施設の中でも「大規模」で、かつ(3) 複数テナントの使用を前提としており、また、多様な荷物の配送に対応可能といった「高い汎用性」を備え、多様なテナントニーズに日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジボート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人

募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商品取引法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2018年8月14日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、2018年8月21日から2018年8月24日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目録見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。
- (注2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - 先物取引
 - 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (注3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

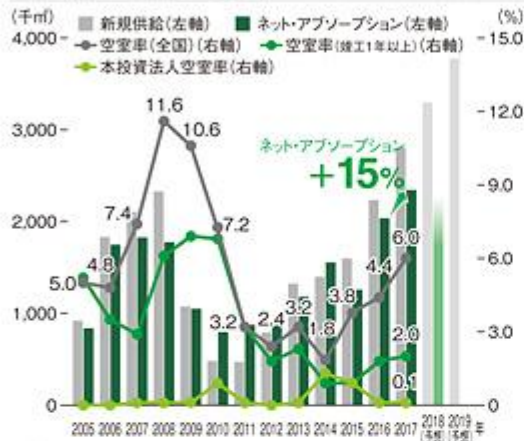
1.好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大

2.フラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得

力強い物流不動産需要と好調な

拡大を続ける物流施設への力強い需要

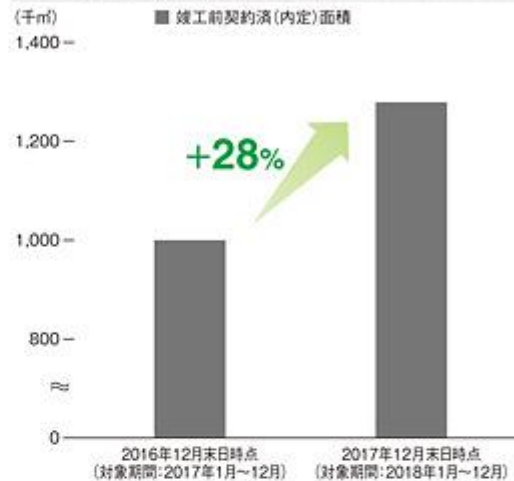
物流施設への力強い需要



出所：CBRE

(注1) 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
 (注2) 空室率については各年12月末日時点の数値を記載しています。
 (注3) 2018年(予想)のネット・アブソープションは、2018年の新規供給のうち、2018年3月末日時点において稼働が決まっているものとしてCBREが想定した面積を示しています。

竣工前契約済(内定)面積の拡大



出所：CBRE

(注1) 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
 (注2) 「竣工前契約済(内定)面積」は、各対象期間の新規供給面積のうち、各時点において入居が決まっているとCBREが想定した面積を示しています。

需要をけん引するドライバー

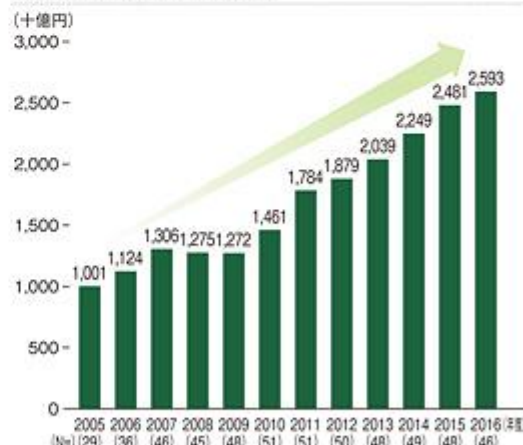
電子商取引(EC)市場規模の拡大



出所：日本：実績値については経済産業省
 予想値については株式会社野村総合研究所
 アメリカ：U.S. Census Bureau
 イギリス：Office for National Statistics of the United Kingdom

(注) 「EC化率」は、各国における全ての商取引金額に対する電子商取引(EC)市場規模の割合を示しています。

3PL市場規模は堅調に拡大



出所：月刊ロジスティクス・ビジネス

(注) 「N」は、各年度における集計対象事業者の数を示しています。

(注) 上記各グラフの詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト A.好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大 (ロ)需要をけん引するドライバー」をご参照ください。

3.物流REIT最大級のポートフォリオとハイプラインの拡大

4.強力な内部成長の実現

GLPグループのビジネス

好調な物流不動産需要を背景とした日本GLPの安定的な事業

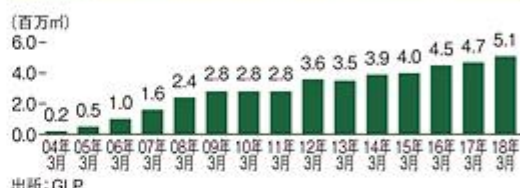
- 日本GLPは、日本全国で15年超にわたり物流施設を開発、保有、運営・管理しており、国内最大の物流施設の保有・運営面積を誇る
- 日本GLPの保有・運営する物流施設は、エリアを問わず高水準な稼働率で順調に推移
- 竣工前の物件もリースアップが順調に進み、一部物件では竣工前に100%リースアップ
- 日本GLPの物流不動産の保有・運営ビジネスは安定的であり、引き続き好調を維持

国内最大の保有・運営面積^(注1) **100物件 / 5.1百万㎡**

出所: GLP、CBRE(2018年3月末日時点)

(注1) 上位10社のうちGLPグループの数値はGLPが集計したデータ、その他の上位10社の数値はCBREが集計したデータを使用しています。

(注2) 本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー(以下「GLPファンド」といいます。)を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。

日本における **15年超の保有・運営実績^(注2)**

拡大するECビジネスの需要を捉えるGLPグループの物流施設

日本GLPは、「GLP 流山II」の全棟と「GLP 枚方III」の一部について、EC業界をけん引する楽天株式会社との間で賃貸借契約を締結予定である旨を公表しています。

楽天株式会社は包括的な物流サービスを提供する「ワンデリバリー」構想を掲げており、楽天市場出店店舗を対象に、物流機能を自社の物流網に集約し、注文から配達までを自社で一元管理することで、物流オペレーションの効率化・配送サービスの向上を図っています。

(注1) 「ファンド」とは、GLPファンド物件をいし、GLPグループがGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件をいいます。以下同じです。

(注2) いずれもGLPファンド物件であり、本書の日付現在、本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。

(注3) 竣工時期及び延床面積は、日本GLPの公表資料に基づいています。



GLP 流山II(千葉県流山市) 竣工時期:2018年5月 延床面積:96,435㎡



GLP 枚方III(大阪府枚方市) 竣工時期:2018年9月(予定) 延床面積:約119,000㎡(予定)

GLPグループのポートフォリオは高稼働を維持

GLPグループの日本におけるポートフォリオ稼働率

関東圏 **99%**
賃貸可能面積合計:2,625,997㎡

関西圏 **99%**
賃貸可能面積合計:1,128,163㎡

出所: GLP(2018年6月末日時点)

(注) 竣工後1年以上経過しているか、又は稼働率が93%以上に達している物件を対象としています。なお、本投資法人の保有資産及び取得予定資産を含みます。

GLPグループのグローバル実績

各国において物流不動産マーケットをけん引

	保有・運営面積	マーケットシェア ^(注1)
日本	5.1百万㎡	第1位
中国	20.1百万㎡	第1位
ブラジル	2.8百万㎡	第1位
米国	16.6百万㎡	第2位
欧州	1.4百万㎡	2017年12月参入

出所: GLP(2018年3月末日時点)

(注1) 各国においてGLPグループが保有・運営する延床面積ベースのマーケットシェアの順位を記載しています。

(注2) 2003年から2017年までは各年末日時点の数値を使用し、2018年は同年3月末日時点の数値を使用しています。

(注) 上記各グラフ等の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト A.好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大 (二)GLPグループのグローバル実績」をご参照ください。

グローバルにおけるAUM(運用資産残高)^(注2)は順調に拡大

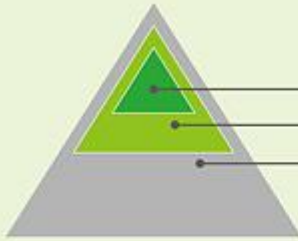


1.好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大

2.フラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得

GLP投資法人のポートフォリオの

希少性の高い先進的物流施設への重点投資



全国の物流施設の割合(2017年3月末日時点)

先進的物流施設 : 4.4% (23百万㎡)

中大型物流施設 : 58.5% (309百万㎡)

物流施設全体 : 100.0% (529百万㎡)

出所:総務省、国土交通省、CBRE

(注)「先進的物流施設」として、延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を、「中大型物流施設」として、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を、それぞれ抽出しています。

3つの投資の着眼点の全てを高度な水準

立地の優位性



GLP 新木場



GLP 新砂

New

フラッグシップ物件



GLP 東京



GLP 東京Ⅱ

先進的物流施設における投資着眼点

- 立地の優位性
- 高機能性
- テナント定着性



GLP・MFLP 市川塩浜

高機



GLP 三郷Ⅱ

3.物流REIT最大級のポートフォリオとハイプラインの拡大

4.強力な内部成長の実現

特徴

■ 先進的物流施設に対する投資の着眼点

立地の優位性

テナント定着性

高機能性

立地の優位性	物流適地かどうか (施設集積度、交通利便性、雇用確保の容易さ等)
高機能性	オペレーションを支える仕様・設備をどの程度備えているか (床荷重、天井高、免震構造、防災センター、アメニティ施設等)
テナント定着性	長期間入居する蓋然性があるか (テナントによる設備投資の有無、生産拠点との距離、既存雇用の大きさ、リース期間等)

で満たす希少性の高いフラッグシップ物件

希少性を高める
物件特性

- 大消費地近接
- 大規模
- 高い汎用性

GLP 尼崎



2013年1月取得 13.5万㎡

テナント定着性

GLP 富里



GLP 厚木Ⅱ



2016年9月取得 8.9万㎡

GLP 大阪



取得予定資産 15.5万㎡

GLP 滋賀



能性

GLP 寝屋川



New

(注1)「Flagship」とは、フラッグシップ物件をいいます。以下同じです。

(注2) 延床面積(主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積。以下本書において別段の記載がない限り同じです。)を記載しています。上図について同じです。

(注3) 上図の「立地の優位性」、「高機能性」及び「テナント定着性」については、取得(予定)資産のうちこれらの着眼点を満たすと考えられる代表的な物件とその写真を掲載しています。

1.好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大

2.フラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得

フラッグシップ物件を含む優良ポ

取得予定資産一覧

GLP 大阪

優先交渉権

Flagship

取得予定価格^(注2) **36,000**百万円 / NOI利回り^(注2) **4.3**%

取得予定資産の概要

取得予定価格合計	平均NOI利回り ^(注2)	稼働率 ^(注2)
848 億円	4.5 %	96.2 %

(注1)「優先交渉権」とは、優先交渉権対象物件を意味し、GLPと資産運用会社の間で締結された2012年11月13日付物件情報提供契約(その後の変更を含みます。)に基づく、本投資法人による取得に係る優先的な情報提供の対象物件をいいます。以下同じです。

(注2)取得予定資産の「取得予定価格」、「NOI利回り」、「平均NOI利回り」及び「稼働率」の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト B.スポンサーであるGLPグループを代表するフラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得 (ロ)フラッグシップ物件を含む優良ポートフォリオを取得」をご参照ください。

3.物流REIT最大級のポートフォリオとハイブリッドの拡大

4.強力な内部成長の実現

ポートフォリオを取得



取得予定資産取得後のポートフォリオの概要



(注3) 取得予定資産取得後のポートフォリオの「平均NOI利回り」、「平均残存賃貸借期間」及び「稼働率」の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト B.スポンサーであるGLPグループを代表するフラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得 (ハ)取得予定資産の取得による資産規模の拡大とポートフォリオの強化」をご参照ください。

(注4) 「エリア別比率」は、取得(予定)価格をベースとして計算しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。なお、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備13設備については、当該各設備が付帯している物流施設の取得価格に含めて算出しています。

3. 物流REIT最大級のポートフォリオとハイラインの拡大

4. 強力な内部成長の実現

を活用した外部成長



(注4) 2012年度には、新規上場時取得資産とは別に、売買予約契約に基づく予約完結権の行使により3物件・125億円を取得しています。

(注5) 新規上場時取得資産及び各公募増資取得(予定)資産については、取得(予定)資産のうち、主要な物件を掲載しています。

件を核とした質の高い物件群の取得 (二) 変わらぬ強固なスポンサー・サポートを活用した外部成長」をご参照ください。

1.好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大

2.フラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得

クオリティと規模を兼ね備えた物流REIT

本募集以降も増加が見込まれる豊富なスポンサー・パイプライン^(注)



本投資法人の資産規模推移^(注) ~優先交渉権対象物件・GLPファンドからの取得により力強い外部成長を実現~



(注) スポンサー・パイプラインの規模は、優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件の延床面積を合計して算出しています。なお、スポンサー・パイプラインのうち、2018年7月以降の取得は、延床面積を合計して算出しています。なお、スポンサー・パイプラインの延床面積については単位未満を四捨五入し、本投資法人の延床面積については単位未満

立地競争力とクオリティの高いスポンサー・パイプライン(2018年6月末日時点)

平均延床面積 **8.9** 万㎡関東圏 **78.6** %

スポンサー・パイプラインのエリアマップ



(注1) 上記エリアマップ上以外に「GLP 札幌」(優先交渉権対象物件)及び「GLP 小牧II」(GLPファンド物件)が存在します。
(注2) 「GLP相模原プロジェクト」は、5棟の物流施設で構成されています。

3. 物流REIT最大級のポートフォリオとパイプラインの拡大

4. 強力な内部成長の実現

最大規模のスポンサー・パイプライン

物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン^{(注1)(注2)}

スポンサー・パイプライン

36 物件 延床面積 **321** 万㎡

GLPファンド

スポンサーが第三者と共同出資するファンドが保有・開発している物件

31 物件 **292** 万㎡

優先交渉権対象物件

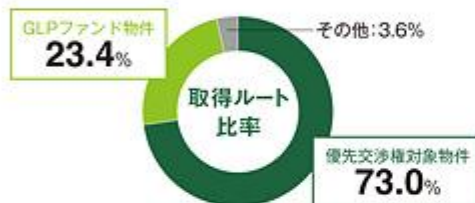
スポンサー・グループが100%保有する物件

5 物件 **29** 万㎡

(注1) 開発中又は開発予定の物件を含みます。

(注2) 2018年6月末日時点での見込みです。但し取得予定資産は含みません。

強固なスポンサー・サポートに裏付けされた取得実績^{(注1)(注2)}



GLPファンドからの取得実績

 計 **13** 物件 **949** 億円

優先交渉権対象物件からの取得実績

 計 **33** 物件 **2,955** 億円

(注1) 取得予定資産及び本投資法人が売却した物件を含みます。

(注2) 取得(予定)価格に基づいています。

既に開発中又は開発予定の物件については、GLPが公表している2018年6月末日現在の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出しています。また、本投資法人の資産を切り捨てて記載しています。

 関西圏 **19.8%**


主なスポンサー・パイプライン物件



(注3) 開発中又は開発予定の物件を含みます。また、いずれも本書の日付現在、本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。

(注4) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト C. 物流REIT最大級の資産規模の維持及び成長を支える強固なパイプライン (ハ)スポンサー・パイプラインによる本投資法人の成長余地」をご参照ください。

GLPJ-REIT | 11

1.好環境な物流不動産マーケットの下、GLPグループのビジネスは順調に拡大

2.フラッグシップ物件を核とした質の高い物件群の取得

継続的な賃料増額を可能とする強固な

割安な賃料水準・高い施設競争力・立地優位性・テナ

大阪湾岸^(注)の物件を含む2物件で大幅な賃料増額を実現(事例1及び事例2)

大阪湾岸マーケットの物件で

12.4%増額

自動化サポート後の再契約で

9.5%増額

賃料増額と高稼働の維持を両立(事例3)

フラッグシップ物件で

拡張需要の事前把握によりダウンタイムなしでテナント入替え

(注)「大阪湾岸」とは、大阪市(此花区、西淀川区、住之江区、大正区、港区の湾岸部)、堺市、尼崎市、神戸市及び西宮市を指します。以下同じです。

2018年8月期に締結された契約における賃料増額実績

事例1：大阪湾岸マーケットの物件において、2回目かつ大幅な賃料増額を実現

施設の利便性及び機能性の向上を実現し、テナントの長期継続利用と賃料増額を実現

- 未使用の事務所撤去による倉庫床面積の拡張、垂直搬送機の入替え、照明のLED化等を実施



12.4% 賃料増額

物件名	GLP 津守
所在地	大阪府大阪市
竣工年月	1981年10月(築36年)
賃料増額率 (1回目: 2013/10)	1.9%
賃料増額率 (2回目: 2018/10)	12.4%

事例2：入居企業による自動化対応工事支援により賃料増額を実現



- 入居企業による自動倉庫型ピッキングシステムである「AutoStore」の導入を支援。テナント満足度の向上と賃料増額を実現。



9.5% 賃料増額

物件名	GLP 三郷II
所在地	埼玉県三郷市
竣工年月	2008年9月(築9年)
再契約対象賃貸面積	37,013㎡

事例3：館内増床ニーズを捉え、ダウンタイムなしでテナント入替えを実施



4.4% 賃料増額

物件名	GLP 東京
所在地	東京都大田区
竣工年月	2003年11月(築14年)
新規/再契約 対象賃貸面積	22,994㎡

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト D.GLPグループの物件運営力を背景とした強力な内
部成長の実現 (二)2018年8月期に締結された契約における賃料増額実績」をご参照ください。

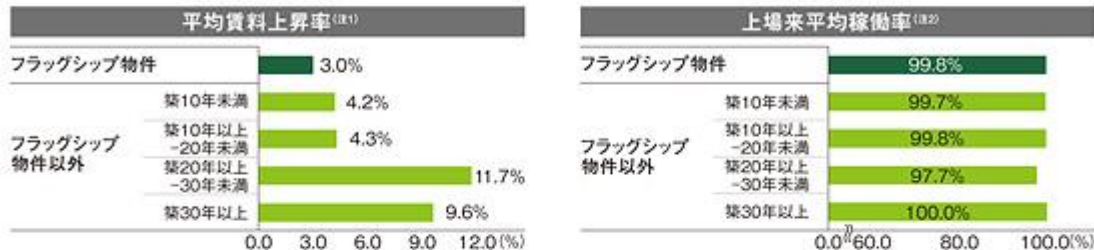
3.物流REIT最大級のポートフォリオとハイプラインの拡大

4.強力な内部成長の実現

ポートフォリオとGLPグループの運営力

ントリレーションにより、力強い内部成長を継続的に実現

■ フラッグシップ物件に限らず幅広い物件での高い成長性と安定した稼働率



(注1)「平均賃料上昇率」とは、各分類における同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、締結前の契約賃料に対する賃料の上昇率を各賃貸借契約の賃貸面積で加重平均して算出してあり、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料及び共益費の額を基準としています。また、フラッグシップ物件以外の築年数については、当該再契約又は新契約の契約開始時期が属する決算期末時点の築年数を基準に分類しています。以下同じです。

(注2)「上場来平均稼働率」とは、各分類における本投資法人の上場以降2018年6月までの各月末時点の稼働率を2018年6月末時点の賃貸可能面積（売却物件については売却時点での賃貸可能面積）で加重平均して算出してあり、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、フラッグシップ物件以外の築年数については、2018年6月末時点の築年数を基準に分類しています。

(注3) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト D.GLPグループの物件運営力を背景とした強力な内部成長の実現 (ハ)幅広い物件での高い成長性と安定した稼働率」をご参照ください。

■ GLPグループの物件運営力を活用した高い成長性と安定性の両立



■ 上場以降変わらぬ力強い内部成長を継続



(注1)「増額改定面積」及び「同条件再契約面積」については、当該計算期間に満期を迎えた、又は賃料を改定した契約について、賃貸面積ベースで示しています。但し、契約期間満了日から新規契約の契約期間開始日までダウンタイムがある場合及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定によるものを除きます。

(注2)「増額改定における賃料上昇率」は、当該計算期間に締結された同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約のうち、賃料が増額された契約に係る締結前の契約賃料に対する賃料の上昇率を、賃貸面積ベースで加重平均してあり、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料及び共益費の額を基準としています。以下同じです。

(注3) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト D.GLPグループの物件運営力を背景とした強力な内部成長の実現 (イ)割安な賃料水準・高い施設競争力・立地優位性・テナントリレーションにより、力強い内部成長を継続的に実現」をご参照ください。

GLPJ-REIT | 13

長期安定的な財務基盤

格付の状況

信用格付 (JCR) ^(注1)

AA (安定的)

信用格付AA以上 ^(注2)

15 / 60銘柄

(注1) 本格付は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所 (JCR) から付与された本投資法人の長期発行体格付であり、本投資口に付与された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(注2) 2018年7月末日時点において、株式会社日本格付研究所 (JCR) 又は株式会社格付投資情報センター (R&I) のいずれからAA以上の信用格付を付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載しています。

〈主要な財務指標 (本借入れ実行後)〉

平均借入期間	6.6年	金利固定化比率	90.3%
平均残存期間	4.2年	LTV (本募集後)	44.4%
平均調達金利	0.65%	借入余力 (本募集後) ^(注1)	約680億円

(注1) 「借入余力 (本募集後)」とは、総資産LTVが50%となるまでの範囲内で金融機関等からの借入れ及び投資法人債の発行等によって追加的に調達できる負債性資金の金額をいいます。以下同じです。なお、借入余力は、総資産LTV (本募集後) の見込数値に基づいて算出しているため、実際の数値は異なる可能性があります。また、実際にかかる金額の資金調達ができることを保証するものではありません。

(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト E.長期安定的な財務基盤 (イ)財務戦略」をご参照ください。

安定的にLTVをコントロール



借入期間の長期化・金利の固定化と調達金利の低減を推進



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト E.長期安定的な財務基盤 (イ)財務戦略」をご参照ください。

返済期限の分散と今後の金利低減余地



(注1) 直近の借入条件は、2018年1月4日に実行の借入金に係る借入条件並びに2018年2月28日及び3月1日に実行の借入金に係る借入条件に基づいてそれぞれ記載しています。

(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト E.長期安定的な財務基盤 (イ)財務戦略」をご参照ください。



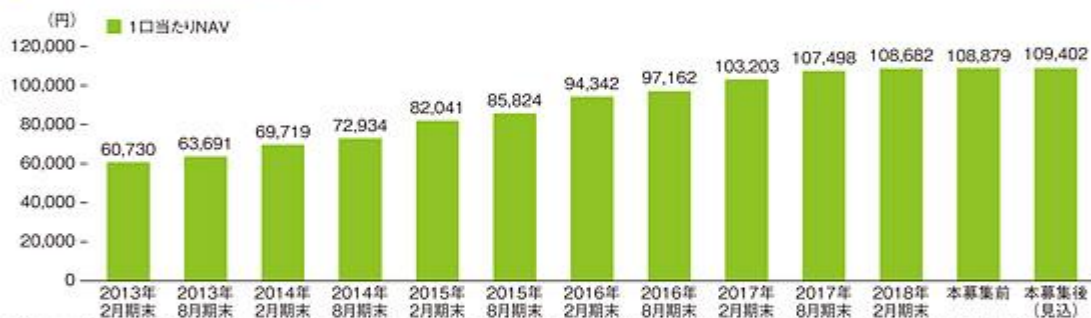
投資主価値の継続的な成長

本投資法人は、投資口1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAVの向上を重視した運用を行ってきており、更なる投資主価値の向上を目指します。

1口当たり分配金の成長

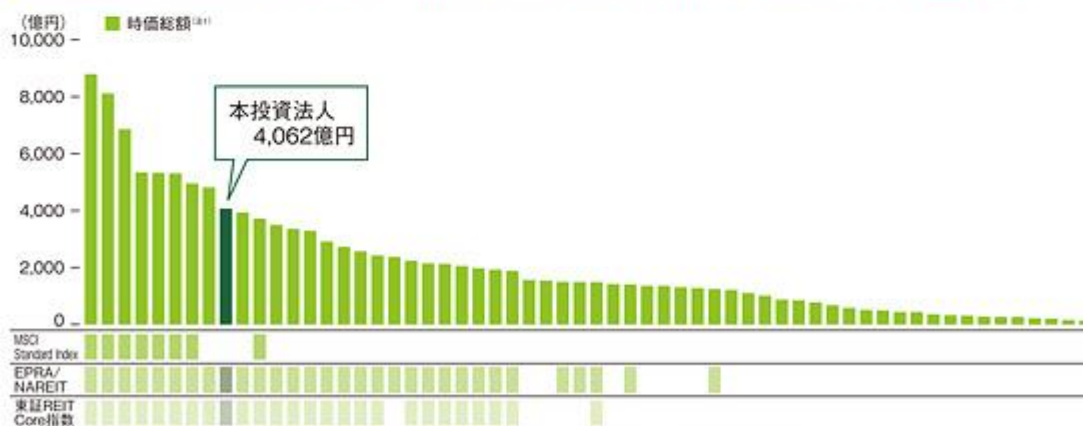


1口当たりNAVの向上



(注)「1口当たりNAV」の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本投資法人の概要 E 安定した財務基盤」をご参照ください。

時価総額の拡大により将来的なMSCI Standard Indexへの組入れを目指す



(注1) 各J-REITの時価総額は、各J-REITの2018年7月末日時点の投資口価格及び発行済投資口総数に基づき記載しています。

(注2) 上記は、2018年7月末日時点の各J-REITの上記各インデックスへの組入れ状況を示すものであり、本書の日付現在において、本投資法人につき組み入れられていないインデックスに新たに組み入れられることを見込んでいるわけでも、組入れを保証するものでもありません。

(注3) 「MSCI Standard Index」とは、米国のMSCI社が算出・公表している世界的な株価指数です。MSCI Standard Indexのうち、MSCIジャパン指数は、日本に上場する大・中型株を対象としたインデックスです。

(注4) 「EPRA/NAREIT」とは、FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズをい、欧州上場不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)とFTSE社の協力により開発された不動産投資指数です。

Properties to be Acquired 取得予定資産

GLP 大阪

GLP Osaka

GLPグループを代表するフラッグシップ物件

Flagship



大阪市中心部まで^(注)約10kmの好立地に位置する、最新設備を備えた大型マルチテナント型施設

- 阪神高速4号湾岸線「南港中」ICに隣接し、大阪市中心部まで車で約20分に位置する等、アクセス性に優れる。近隣に「大阪南港ターミナル」等の主要交通拠点があり、国内外の物資輸送の利便性が高い。
- 南港ポートタウン線「南港東」駅より徒歩3分であり、通勤利便性が高く、雇用の確保に有利であり、また、自動車通勤や自転車通勤への対応として屋上駐車場292台及び駐輪場203台を完備。
- トラックが各階へ直接アクセス可能なダブルランプウェイを備えたマルチテナント型施設であり、かつ免震構造を採用するなど優れた防災機能を有する。
- 24時間365日の有人管理防災センターによる高いセキュリティに加え、レストラン、売店、喫煙ルーム等、就労者向けアメニティも充実。

(注) JR「大阪」駅からの直線距離をいいます。以下同じです。



大阪市中心部まで約10kmの好立地



屋上駐車場



中央車路



所在地	大阪府大阪市
取得予定価格	36,000百万円
鑑定評価額	36,200百万円
NOI利回り	4.3%
賃貸可能面積	128,504㎡
建築時期	2004年8月

Properties to be Acquired 取得予定資産

GLP 大阪

 GLP Osaka

最寄ICに隣接、最寄駅から徒歩3分とアクセスに優れた好立地



高い機能性と安全性を備え、快適な施設就労を実現するアメニティも充実





大型物流施設が集積する大阪南港エリアの中でも、駅近かつテナントにとって利便性が高い立地に所在



出所：各社HP等を基に作成
 (注) 延床面積70,000㎡以上の物流施設を表示しています。

大阪湾岸エリアにおける需給の改善

大阪湾岸エリアにおいては、一時、中大型物流施設が大量供給され、空室率が大きく上昇しましたが、供給のピークは過ぎており、今後の開発は限定的となっています。また、2018年1月から3月にかけて、2015年以来最大の15万㎡の新規需要が発生し、新規供給物件も竣工1年で満室稼働となる等、湾岸部での空室の消化が進み、内陸部の需要も引き続き力強いことから、近畿圏の空室率^(注)は2018年3月末日時点から2018年6月末日時点で約4%大きく低下しました。このように大阪湾岸エリアを含めた近畿圏は物流施設の需給の改善が進んでいることから、引き続き安定的な運営が見込まれると、本投資法人は考えています。

(注) 開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設のうち、延床面積1万坪以上の物流施設を対象としています。



Properties to be Acquired 取得予定資産

GLP 新砂

GLP Shinsuna

優先交渉権

GLPグループで最も東京都心に近接した希少な立地



東京都心まで^(注)約6kmの好立地に位置するマルチテナント型施設

- 江東区新砂エリアは東京都心に近接する、首都圏を代表する物流施設集積地域。
- 首都高速湾岸線「新木場」ICから約2.0kmに位置し、東京都心、羽田空港及び東京港へのアクセスに優れており、都心部を中心とした首都圏全域への配送に適した希少な立地。
- JR京葉線「潮見」駅より徒歩約11分という好立地であり、通勤利便性が高く、雇用の確保に有利。



マルチテナント型施設仕様に改良工事を実施済み

- 複数テナントへの賃貸を可能とするべく、荷物用エレベーター改修、オフィスエリア改修、セキュリティ強化、外壁塗装等の大規模改良工事を2012年に実施。
- 両面接車バースを備えており、高効率なオペレーションが可能。また、事務所スペースや縦搬送設備がバランスよく配置されているため、最小区画7,200㎡から全棟一括44,308㎡まで柔軟な賃貸が可能。

(注) JR「東京」駅からの直線距離をいいます。

所在地	東京都江東区
取得予定価格	18,300百万円
鑑定評価額	18,500百万円
NOI利回り	4.3%
賃貸可能面積	44,308㎡
建築時期	1987年3月



GLP 寝屋川

GLP Neyagawa

ファンド

2018年4月に竣工した、開発ファンドが所有する最新機能を備えた先進的物流施設



大阪内陸部に位置する最新のGLPグループ開発物件

- 大阪市中心部まで約14kmの内陸部に位置し、新国道1号線、外環状線等の幹線道路へのアクセスに優れ、かつ第二京阪道路「寝屋川南」ICまで約1.8km、「寝屋川北」ICまで約2.9kmと主要高速道路のインターチェンジにも至近。
- 近畿自動車道、名神高速道路及び中国自動車道への接続を通じた広域配送にも適した立地。
- 市街地に近く、テナントの施設内労働力の確保に有利。

最新機能を備えた先進的物流施設

- 庫内で働く従業員の労働環境向上に向け、冷暖房設備に加えて大型シーリングファンを併設。また、最上階の断熱及び遮熱対応策を施したほか、各階にハイスайдライト^(注)を設置し、外からの光を採り入れ、庫内照度を確保しつつ省エネ化を実現。
- BCP(事業継続計画)対策として、井戸水利用のほか、非常用発電機の設置により、トイレ、事務所及び倉庫エリアの一部へも電気供給が可能。
- 現在の入居テナントは、配送拠点としての立地の良さと既存3拠点の集約統合効果、BCP及び環境配慮の観点から着工前に入居を決定し、通販対応を含めて全国配送向け物流拠点として使用中。

(注)「ハイスайдライト」とは、主に採光を目的に壁の高い位置に設置する窓をいいます。



所在地	大阪府寝屋川市
取得予定価格	8,100百万円
鑑定評価額	8,100百万円
NOI利回り	4.5%
賃貸可能面積	26,938㎡
建築時期	2018年4月

GLP J-REIT | 21

Properties to be Acquired 取得予定資産

GLP 摂津 GLP Settsu

優先交渉権

大阪市中心部まで約12kmの希少な内陸エリアに位置する大型の先進的物流施設



大阪市中心部まで約12kmの内陸エリアに所在

- 大阪市中心部まで約12km、近畿自動車道「摂津南」ICまで約3.1kmに位置しており、関西圏及び広域の配送に適した内陸エリアで好立地。
- 大阪と京都の間に位置し、上記高速道路に加えて、主要幹線道路である国道1号線、170号線及び171号線へのアクセスにも優れており、地域配送にも適している。
- 周辺に住宅街が広がっており、雇用の確保に有利。

関西圏の小売店舗への配送拠点

- 現入居テナントである大手卸売会社により、関西圏の小売店舗への日用品・家庭用品等の重要な配送拠点として長期継続使用中。
- 容積消化割合が約64%であり、再開発によるバリューアップの余地あり。

所在地	大阪府摂津市
取得予定価格	7,300百万円
鑑定評価額	7,520百万円
NOI利回り	5.1%
賃貸可能面積	38,997㎡
建築時期	1981年5月

GLP 湘南 GLP Shonan

優先交渉権

各主要幹線道路へのアクセスに優れた立地に位置する汎用性の高い先進的物流施設



所在地	神奈川県藤沢市
取得予定価格	5,870百万円
鑑定評価額	6,040百万円
NOI利回り	4.9%
賃貸可能面積	23,832㎡
建築時期	1999年12月

- 東名高速道路「厚木」ICから約11km、首都圏中央連絡自動車道「寒川北」ICから約8km、国道1号線まで約3kmに位置しており、各幹線道路を利用することが可能なため、神奈川県以西を中心に広域配送及び地域配送の両オペレーションに優れた立地。
- 周辺に住宅街が広がり、雇用環境に恵まれている。
- 現在の入居テナントである大手メーカー系物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できる。



GLP 滋賀 GLP Shiga

優先交渉権

基幹工場と隣接し、長期安定稼働が期待できる戦略的物流拠点



所在地	滋賀県草津市
取得予定価格	4,550百万円
鑑定評価額	4,690百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能面積	29,848㎡
建築時期	1991年10月

- 大手メーカーの基幹工場に隣接し、工場生産品及び3PLオペレーションで扱う製品の戦略的配送拠点を担う。また、新名神高速道路「草津田上」IC至近に位置し、主要幹線道路へのアクセスに優れた立地であり、県南部に立地することから、大阪・京都方面への配送に適している。
- 周辺に住宅街が広がり、雇用環境に恵まれている。
- 現在の入居テナントである大手メーカー系物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できる。

GLP 西宮 GLP Nishinomiya

優先交渉権

高速道路IC至近に位置する物流施設団地内の長期安定稼働施設



所在地	兵庫県西宮市
取得予定価格	2,750百万円
鑑定評価額	2,830百万円
NOI利回り	5.9%
賃貸可能面積	19,766㎡
建築時期	1979年10月

- 物流施設が集積する物流団地「阪神流通センター」内に位置し、中国自動車道「西宮北」ICまで約1.2kmという主要幹線道路へのアクセスに優れた立地。
- 現在の入居テナントである化粧品を扱う物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できる。

GLP 藤前 GLP Fujimae

優先交渉権

名古屋市街地への配送利便性に優れた長期安定稼働施設



所在地	愛知県名古屋市
取得予定価格	1,980百万円
鑑定評価額	2,020百万円
NOI利回り	5.5%
賃貸可能面積	12,609㎡
建築時期	1987年10月

- 名古屋市中心部まで^(注)約11km、伊勢湾岸自動車道「飛鳥」ICまで約5.2kmに位置し、名古屋エリアにおける地域配送に適した立地であり、かつ、東海エリア全域への配送をカバーする拠点にも適している。
- 現在の入居テナントである化粧品を扱う物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できる。

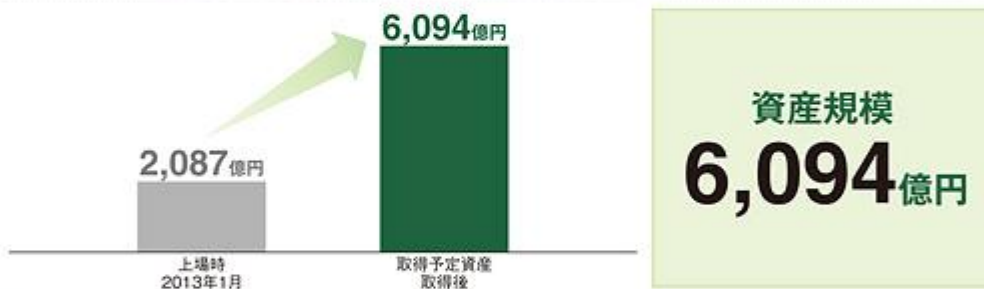
(注)JR「名古屋」駅までの直線距離をいいます。

GLP J-REIT | 23

GLP投資法人が誇る 5つの強み

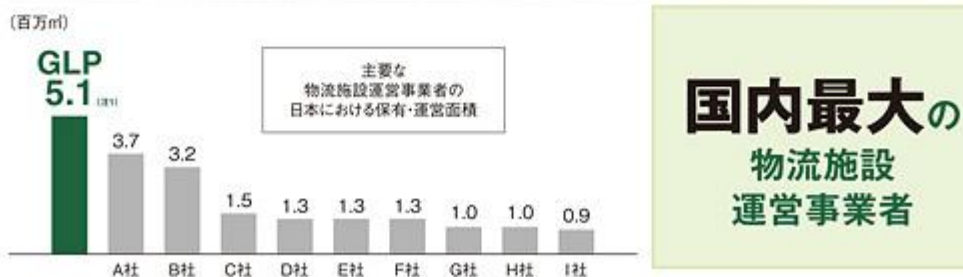
GLP-MFLP 市川塩浜

1 物流REIT最大級の資産規模



(注) 資産規模は、取得(予定)価格に基づいています。

2 GLPグループの豊富な保有・運営実績



出所: GLP, CBRE (2018年3月末日時点) (注2)

(注1) 本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。

(注2) GLPの数値はGLPが集計したデータを、その他(A社~I社)の数値はCBREが集計したデータを使用しています。

(注3) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 B.GLPグループの豊富な保有・運営実績」をご参照ください。



3 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン



(注1) 本投資法人は、優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件を、本投資法人の将来の物件取得を通じた外部成長の柱(パイプライン)と位置付けていますが、いずれの物件についても、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。

(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本投資法人の概要 C.物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン」をご参照ください。

4 高稼働と賃料増額を両立



(注1) 「稼働率」は、小数第二位を四捨五入しており、小数第二位を四捨五入した結果が100.0%となる場合においては小数第二位を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「上場来平均稼働率」は、本投資法人の上場以降2018年6月までの各月末時点の稼働率を各月末時点の賃貸可能面積(売却済物件については売却時点の賃貸可能面積)で加重平均して算出してあり、小数第一位を四捨五入して記載しています。

(注3) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本投資法人の概要 D.高稼働と賃料増額を両立」をご参照ください。

5 安定した財務基盤



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメント・ハイライト E.長期安定的な財務基盤 (イ)財務戦略」をご参照ください。

ポートフォリオ一覧

物件番号	不動産等の名称	所在地	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
取得済資産										
関東区-1	GLP 東京	東京都大田区	2003年11月17日	22,700	21,778	28,900	3.7	56,105.95	100.0	8.5
関東区-2	GLP 東福島	神奈川県川崎市	1987年8月27日	4,980	4,937	6,930	0.8	34,582.00	100.0	11.3
関東区-3	GLP 福島	東京都福島市	2001年2月10日	7,555	7,393	9,542	1.2	27,356.63	100.0	11.6
関東区-4	GLP 富里	千葉県富里市	2007年7月3日	4,990	4,633	5,900	0.8	27,042.59	100.0	8.4
関東区-5	GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	1991年8月26日	15,220	14,623	20,100	2.5	101,623.59	100.0	11.4
関東区-6	GLP 船橋	千葉県船橋市	1990年4月14日	1,720	1,904	2,060	0.3	10,465.03	100.0	14.0
関東区-7	GLP 加須	埼玉県加須市	2005年3月11日	11,500	10,653	14,100	1.9	76,532.71	100.0	12.9
関東区-8	GLP 深谷	埼玉県深谷市	1991年1月23日	2,380	2,232	2,890	0.4	19,706.00	100.0	5.1
関東区-9	GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	2007年1月18日	19,000	17,745	24,400	3.1	101,272.40	99.1	9.2
関東区-10	GLP 荻原	埼玉県さいたま市	2008年8月5日	6,940	6,544	8,660	1.1	31,839.99	100.0	14.8
関東区-11	GLP 春日部	埼玉県春日部市	2004年7月15日	4,240	3,908	5,150	0.7	18,460.73	100.0	14.9
関東区-12	GLP 狭谷Ⅱ	埼玉県狭谷市	2006年7月28日	9,780	9,327	13,200	1.6	43,533.28	100.0	8.7
関東区-13	GLP 三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	2008年9月19日	14,868	14,268	19,482	2.4	59,208.59	100.0	11.7
関東区-14	GLP 辰巳	東京都江東区	2003年9月8日	4,960	4,837	6,430	0.8	12,925.58	100.0	14.9
関東区-15	GLP 羽村	東京都羽村市	2009年1月13日	7,660	7,431	9,420	1.3	40,277.93	100.0	12.5
関東区-16	GLP 船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2001年1月24日	3,050	3,018	4,130	0.5	18,281.84	100.0	11.3
関東区-17	GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	2007年6月15日	6,150	5,825	7,940	1.0	45,582.06	100.0	9.3
関東区-18	GLP 浦安	千葉県浦安市	2006年3月6日	18,760	18,187	21,839	3.1	64,198.11	100.0	12.0
関東区-19	GLP 辰巳Ⅱa	東京都江東区	1986年8月28日	6,694	6,640	8,300	1.1	17,109.52	100.0	14.0
関東区-21	GLP 東文Ⅱ	東京都江東区	2006年4月20日	36,373	35,458	41,524	6.0	79,073.21	100.0	1.7
関東区-22	GLP 横川	埼玉県横川市	1993年7月31日	2,420	2,374	2,740	0.4	17,062.92	100.0	14.8
関東区-23	GLP 新木場	東京都江東区	2002年8月29日	11,540	11,546	12,800	1.9	18,341.73	100.0	14.9
関東区-24	GLP 習志野	千葉県習志野市	1989年9月26日	5,320	5,300	5,560	0.9	23,548.03	100.0	11.4
関東区-26	GLP 杉戸	埼玉県北葛飾郡	2005年7月4日	8,481	8,376	10,097	1.4	58,918.12	100.0	9.3
関東区-27	GLP 松戸	千葉県松戸市	1999年4月5日	2,356	2,432	2,840	0.4	14,904.60	100.0	10.9
関東区-28	GLP-MFLP 市川塩浜	千葉県市川市	2014年1月14日	15,500	15,402	16,750	2.5	50,813.07	100.0	1.7
関東区-29	GLP 厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	2016年6月1日	21,100	20,853	23,200	3.5	74,176.27	100.0	1.4
関東区-30	GLP 吉里	埼玉県北埼玉郡	2015年9月4日	11,200	11,050	11,600	1.8	62,362.89	100.0	8.8
関東区-31	GLP 野田吉香	千葉県野田市	2012年9月19日	4,496	4,563	5,260	0.7	26,631.40	100.0	11.8
関東区-32	GLP 浦安	千葉県浦安市	2003年4月7日	7,440	—	7,540	1.2	25,839.60	100.0	14.3
関東区-33	GLP 船橋Ⅱ	千葉県船橋市	1989年1月13日	7,789	—	8,130	1.3	34,699.09	99.0	14.7
関東区-34	GLP 三郷	埼玉県三郷市	2006年1月25日	16,939	—	17,700	2.8	46,892.00	100.0	12.9
関西区-1	GLP 枚方	大阪府枚方市	1985年9月20日	4,750	4,602	6,250	0.8	29,829.56	100.0	9.3
関西区-2	GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	2000年12月11日	7,940	7,517	9,210	1.3	43,283.01	100.0	14.6
関西区-3	GLP 舞洲Ⅱ	大阪府大阪市	2006年10月15日	9,288	8,414	11,933	1.5	56,511.10	100.0	10.5
関西区-4	GLP 津守	大阪府大阪市	1981年10月14日	1,990	1,999	2,330	0.3	16,080.14	100.0	16.6
関西区-5	GLP 六甲	兵庫県神戸市	1991年3月4日	5,160	5,050	5,980	0.8	39,339.00	100.0	12.6
関西区-6	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	2006年12月8日	24,963	23,597	29,097	4.1	110,224.41	100.0	12.9
関西区-7	GLP 尼崎Ⅱ	兵庫県尼崎市	1992年2月12日	2,040	1,964	2,280	0.3	12,342.95	100.0	10.8
関西区-8	GLP 奈良	奈良県大和郡山田市	1989年11月22日	2,410	2,132	2,940	0.4	19,545.35	100.0	26.1
関西区-9	GLP 堺	大阪府堺市	2007年9月18日	2,000	1,852	2,230	0.3	10,372.10	100.0	12.9
関西区-10	GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	2006年7月26日	3,430	3,208	4,300	0.6	20,407.30	100.0	8.5
関西区-11	GLP 門真	大阪府門真市	1980年1月29日	2,430	2,434	3,170	0.4	12,211.73	100.0	16.9
関西区-12	GLP 西神	兵庫県神戸市	1995年12月19日	1,470	1,438	1,640	0.2	9,533.88	100.0	11.1
関西区-13	GLP 福崎	兵庫県神崎郡	2004年7月20日	3,928	3,674	4,494	0.6	24,167.83	100.0	6.6
関西区-14	GLP 神戸西	兵庫県神戸市	2015年1月8日	7,150	6,856	7,620	1.2	35,417.31	100.0	6.2
関西区-15	GLP 深江浜	兵庫県神戸市	2007年2月28日	4,798	4,741	4,931	0.8	19,366.00	100.0	12.8
関西区-16	GLP 舞洲Ⅰ	大阪府大阪市	2006年7月10日	19,390	—	19,400	3.2	72,948.78	100.0	2.4
その他-1	GLP 盛岡	岩手県盛岡市	1980年8月27日	808	775	878	0.1	10,253.80	100.0	13.5
その他-2	GLP 富谷	宮城県富谷市	2006年4月5日	3,102	2,987	3,600	0.5	20,466.98	100.0	12.4
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	福島県郡山市	2008年8月21日	4,100	3,724	4,580	0.7	24,335.96	100.0	9.4
その他-4	GLP 郡山Ⅱ	福島県郡山市	1993年2月17日	2,620	2,645	2,760	0.4	27,671.51	100.0	8.9
その他-5	GLP 東海	愛知県東海市	2004年7月14日	6,210	5,893	7,740	1.0	32,343.31	100.0	14.9
その他-6	GLP 草島	岡山県草津郡	1989年11月28日	1,190	1,203	1,350	0.2	13,574.58	100.0	8.7
その他-7	GLP 草島Ⅱ	岡山県草津郡	2007年12月7日	2,460	2,232	2,870	0.4	14,447.48	100.0	6.6
その他-8	GLP 基山	佐賀県三養基郡	2008年11月5日	5,278	4,746	6,032	0.9	23,455.96	100.0	8.0
その他-10	GLP 仙台	宮城県仙台市	2007年1月4日	5,620	5,332	6,690	0.9	37,256.23	100.0	10.8
その他-11	GLP 江別	北海道江別市	2009年1月20日	1,580	1,454	2,220	0.3	18,489.25	100.0	9.5
その他-12	GLP 桑名	三重県桑名市	2006年9月4日	3,650	3,409	4,420	0.6	20,402.12	100.0	10.5
その他-13	GLP 廿日市	広島県廿日市市	2006年7月10日	1,980	1,866	2,440	0.3	10,981.89	100.0	9.6
その他-14	GLP 小牧	愛知県小牧市	2008年2月15日	10,748	10,340	13,209	1.8	52,709.97	100.0	5.2
その他-15	GLP 福岡	福岡県福岡市	1974年8月9日	1,460	1,465	1,620	0.2	13,155.28	100.0	16.3
その他-16	GLP 広島	広島県広島市	1989年3月31日	3,740	3,630	4,170	0.6	21,003.04	100.0	8.3
その他-17	GLP 福岡	福岡県福岡市	1988年1月14日	1,520	1,475	1,720	0.2	14,641.22	100.0	8.5
その他-19	GLP 鳥嶋Ⅰ	佐賀県鳥嶋市	2008年1月31日	9,898	9,558	11,205	1.6	74,860.38	100.0	10.0
その他-20	GLP 富谷Ⅱ	宮城県富谷市	1998年11月24日	5,940	5,865	6,370	1.0	32,562.60	100.0	12.8
その他-21	GLP 岡山緑地Ⅰ	岡山県緑地市	2013年2月6日	12,800	—	13,100	2.1	63,015.53	90.0	1.5
その他-22	GLP 岡山緑地Ⅱ	岡山県緑地市	2015年10月13日	12,700	—	13,000	2.1	63,213.21	98.4	1.5
小計				524,644	431,347	612,903	86.1	2,459,807.22	99.7	—
取得予定資産										
関東区-35	GLP 新砂	東京都江東区	1987年3月31日	18,300	—	18,500	3.0	44,308.34	93.6	12.5
関東区-36	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	1999年12月24日	5,870	—	6,040	1.0	23,832.60	100.0	8.3
関西区-17	GLP 大阪	大阪府大阪市	2004年8月19日	36,000	—	36,200	5.9	128,504.34	92.6	1.5
関西区-18	GLP 西津	大阪府西津市	1981年3月20日	7,300	—	7,520	1.2	38,997.24	100.0	22.6
関西区-19	GLP 西宮	兵庫県西宮市	1979年10月31日	2,750	—	2,830	0.5	19,766.00	100.0	13.5
関西区-20	GLP 追分	滋賀県追分市	1991年10月16日	4,550	—	4,690	0.7	29,848.70	100.0	11.1
関西区-21	GLP 塚原川	大阪府塚原川市	2018年4月4日	8,100	—	8,100	1.3	26,938.02	100.0	12.0
その他-23	GLP 藤前	愛知県名古屋	1987年10月21日	1,980	—	2,020	0.3	12,609.00	100.0	13.9
小計				84,550	—	85,900	13.9	324,804.24	96.2	—
合計				609,494	—	698,803	100.0	2,784,611.46	99.2	1.9**

(注1) 第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備が付帯している物件については、「取得(予定)価格」及び「帳簿価額」において太陽光発電設備の取得価格を合算しております。また、「鑑定評価額」において当該物件の2018年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格と太陽光発電設備追加取得前の鑑定評価額又は調査価格の差額を合算しています。

(注2) 上記一覧の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 第12期末後取得済資産及び取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照ください。

(注3) ポートフォリオPMLを記載しています。PMLの詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 第12期末後取得済資産及び取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」D建物件状況調査報告書及びポートフォリオ地産リスク評価報告書の概要」の表の注記をご参照ください。

サステナビリティへの取組み

本投資法人は、資産運用会社とサステナビリティの考え方を共有し、共に取組みを推進しています。

GRESBリアルエステイト評価の取得

本投資法人は、2017年に実施された「GRESB評価」において、3年連続で「Green Star」評価を取得し、「GRESBレーティング」においては、2年連続で「4スター」の評価を取得しました。



DBJ Green Building認証の取得



DBJ Green Building 認証制度

ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(“Green Building”)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。

BELS評価の取得



(注)他、評価ランク★★★:GLP 小笠原, GLP 東京II

BELSとは

BELS(建築物省エネルギー性能表示制度:「Building Energy-efficiency Labeling System」)とは、2014年4月に国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。

CASBEE評価の取得

本投資法人は「CASBEE 不動産評価認証」(評価ランク「S」:8物件/「A」:2物件)を、2018年2月に取得しました。



<Sランク>

GLP 越谷II, GLP 袖ヶ浦, GLP 浦安III, GLP 杉戸, GLP-MFLP 市川臨浜, GLP 吉見, GLP 神戸西, GLP 鳥栖I

<Aランク>

GLP 加須, GLP 羽村

CASBEEとは

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムであり、5段階の格付けが与えられます。



評価ランク

★★★★★

(ランクS)



本投資法人の保有する物流施設における取組み

周辺環境・コミュニティへの配慮

本投資法人は、運用する施設の周辺環境に配慮し、安全で快適なコミュニティ作り貢献すべく、外構緑化等で周辺環境へ配慮するとともに、ボランティアやイベントの開催などの取組みを行っています。



外構緑化



フォトロード

入居企業への快適さの提供

本投資法人は、入居企業及び施設利用者が快適に利用できる建物やサービスの提供を目指しています。入居企業への顧客満足度調査を毎年行い、そのフィードバックに基づき、継続的に建物・サービスの向上に取り組んでいます。



カフェテリア



ユニバーサルデザイントイレ

安全性の確保

本投資法人は、入居企業及び施設利用者の安全性に配慮した建物の提供、サービスに努めています。保管される荷物、入居企業の従業員の方々の安全を守ることで、入居企業のBCPにも貢献しています。



震害構造



24時間監視

環境負荷低減の促進

本投資法人の運用する施設では、目標値を設定し、施設内のエネルギー使用量のモニタリングや省エネガイドの交付などを行っています。



省エネガイド



ごみの分別

環境に配慮した建物

本投資法人は、様々な環境性能を有した施設を保有しており、太陽光パネルやLED照明など環境に配慮した設備の導入も積極的にを行っています。



太陽光パネル



LED照明

(注)上記の取組みの実績の説明は、取組み完了後の例であり、すべての保有資産においてこれらの取組みがなされているものではありません。

GLPグループの社会貢献活動への取組み

GLPグループでは、子ども達の可能性や才能を見出すサポート等を通じて、積極的に社会貢献活動に取り組んでいます。

日本での取組み

就業体験機会の提供



パナソニック日本支社及び日本ロジスティクスと協働し、小中学生を対象に商品のピッキング等の物流施設内での就業体験の機会を提供

スポーツ交流会の実施



児童養護施設に暮らす子ども達とバブルサッカー大会を開催

「絵本を届ける運動」への参加



絵本を読んだことのない外国の子ども達のため、日本の絵本に翻訳文を印刷したシールを貼り付けて郵送

海外(中国)での取組み

GLP Hope School建設と約1万人の児童に教育機会を提供



GLPグループは、進出している中国において、2006年から合計14校の学校(GLP Hope School)を建設し、約1万人の生徒に教育機会を提供

(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 サステナビリティへの取組み」をご参照ください。

GLP投資法人保有資産及びスポ



(注1) 優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件については、2018年6月末日時点。但し、取得予定資産は含まれません。

(注2) 優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件については、開発中又は開発予定の物件を含みます。また、いずれも本書の日付現在、本投資法人の投資基準に適合するかどうかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。

スケジュール

(発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合)



(注1) 需要状況等の把握期間は、2018年8月16日(木)から、最長で2018年8月21日(火)まで、最長で2018年8月24日(金)までを予定しています。

(注2) 発行価格等の決定期間は、2018年8月21日(火)から2018年8月24日(金)までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合を示しています。なお、

- ① 発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合、申込期間は上記申込期間のとおり
- ② 発行価格等決定日が2018年8月22日(水)の場合、申込期間は「2018年8月23日(木)から2018年8月24日(金)まで」
- ③ 発行価格等決定日が2018年8月23日(木)の場合、申込期間は「2018年8月24日(金)から2018年8月27日(月)まで」
- ④ 発行価格等決定日が2018年8月24日(金)の場合、申込期間は「2018年8月27日(月)から2018年8月28日(火)まで」

となりますので、ご注意ください。

また、発行価格等決定日が上記のいずれの場合にも、払込期日は2018年9月3日(月)、受渡期日は2018年9月4日(火)となります。