

【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】	2021年6月25日
【発行者名】	GLP投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 三浦 嘉之
【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 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 14,894,086,108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 769,441,600円
	(注1) 発行価額の総額は、2021年6月17日(木)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、2021年6月17日(木)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。その後の改正を含みます。)(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。その後の改正を含みます。)(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、均等の割合的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】

83,831口

(注1)上記発行数は2021年6月25日(金)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142,513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83,831口及び海外募集口数58,682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55,888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利の対象口数2,794口)を目的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。以下同じです。)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4,192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、野村證券株式会社、S M B C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及びシティグループ証券株式会社(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】

14,894,086,108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、2021年6月17日(木)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)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、2021年6月30日(水)から2021年7月5日(月)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]https://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】

2021年7月1日(木)

(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、2021年6月28日(月)から、最短で2021年6月30日(水)まで、最長で2021年7月5日(月)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、2021年6月30日(水)から2021年7月5日(月)までを予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が2021年6月30日(水)の場合、申込期間は上記のとおり

発行価格等決定日が2021年7月1日(木)の場合、申込期間は「2021年7月2日(金)」

発行価格等決定日が2021年7月2日(金)の場合、申込期間は「2021年7月5日(月)」

発行価格等決定日が2021年7月5日(月)の場合、申込期間は「2021年7月6日(火)」

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】

2021年7月6日(火)

(注) 払込期日については、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、上記払込期日については、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、2021年6月28日(月)から、最短で2021年6月30日(水)まで、最長で2021年7月5日(月)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、2021年6月30日(水)から2021年7月5日(月)までを予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が2021年6月30日(水)の場合、払込期日は上記のとおり

発行価格等決定日が2021年7月1日(木)の場合、払込期日は「2021年7月7日(水)」

発行価格等決定日が2021年7月2日(金)の場合、払込期日は「2021年7月8日(木)」

発行価格等決定日が2021年7月5日(月)の場合、払込期日は「2021年7月9日(金)」

となりますのでご注意ください。

(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、2021年6月30日(水)から2021年7月5日(月)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13番1号	未定
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	
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	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2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	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計	-	83,831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事会社は、野村證券株式会社、S M B C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー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、S M B C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー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、共同主幹事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(14,894,086,108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(10,425,913,576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 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が2021年7月15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(744,784,256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、投資法人債償還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、2021年6月17日(木)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申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで(以下「申込証拠金の入金期間」といいます。)に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、

発行価格等決定日が2021年6月30日(水)の場合、申込証拠金の入金期間は「2021年7月1日(木)から2021年7月2日(金)まで」

発行価格等決定日が2021年7月1日(木)の場合、申込証拠金の入金期間は「2021年7月2日(金)から2021年7月5日(月)まで」

発行価格等決定日が2021年7月2日(金)の場合、申込証拠金の入金期間は「2021年7月5日(月)から2021年7月6日(火)まで」

発行価格等決定日が2021年7月5日(月)の場合、申込証拠金の入金期間は「2021年7月6日(火)から2021年7月7日(水)まで」

となりますのでご注意ください。

- 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、払込期日の翌営業日です。

したがって、

発行価格等決定日が2021年6月30日(水)の場合、受渡期日は「2021年7月7日(水)」

発行価格等決定日が2021年7月1日(木)の場合、受渡期日は「2021年7月8日(木)」

発行価格等決定日が2021年7月2日(金)の場合、受渡期日は「2021年7月9日(金)」

発行価格等決定日が2021年7月5日(月)の場合、受渡期日は「2021年7月12日(月)」

となりますのでご注意ください。

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】

4,192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4,192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、海外引受人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] <https://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】

769,441,600円

(注)売出価額の総額は、2021年6月17日(木)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】

2021年7月1日(木)

(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】

2021年7月7日(水)

(注)上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (16) その他 / D.」に記載の受渡期日と同一とします。

(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申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注)申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券 / (16) その他 / A.」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

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、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Mizuho International plc、Citigroup Global Markets Limited及びMorgan Stanley & Co. International plc（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）

58,682口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は142,513口であり、国内一般募集口数83,831口及び海外募集口数58,682口（海外引受会社の買取引受けの対象口数55,888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2,794口）を目的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

10,425,913,576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全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、2021年6月17日（木）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4,192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、4,192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2021年6月25日(金)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4,192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、2021年8月3日(火)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翌日から2021年7月28日(水)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とその限度で減少し、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、S M B C 日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー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2021年6月30日(水)の場合、「2021年7月2日(金)から2021年7月28日(水)までの間」

発行価格等決定日が2021年7月1日(木)の場合、「2021年7月3日(土)から2021年7月28日(水)までの間」

発行価格等決定日が2021年7月2日(金)の場合、「2021年7月6日(火)から2021年7月28日(水)までの間」

発行価格等決定日が2021年7月5日(月)の場合、「2021年7月7日(水)から2021年7月28日(水)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18期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日） 2021年5月27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（2021年6月25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、2021年6月25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2021年5月27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 オファリング・サマリー

A. 本募集の意義

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。) の意義の概要(オファリング・サマリー)は以下のとおりであり、本募集は「成長性」、「安定性」及び「先進性」を兼ね備えた国内上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。) による公募増資であると、本投資法人は考えています。

・ 力強い成長力

物流適地に所在する4物件/493億円(取得予定価格合計)を取得予定(注1)

先進的物流施設(注2)に対する市場の需要を捉え、3期連続となる物件売却を実施し、売却益を還元

直近期(2021年2月期)において、5.9%の賃料増額(注3)を実現。力強い内部成長を継続

・ 安定したポートフォリオ

本募集により、ポートフォリオは86物件/7,880億円(取得(予定)価格合計(注4))に増大し、安定性を強化

取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率(注5)は99.0%

強固な財務基盤を活かし、本募集後のLTV(注6)を44.1%と適切にコントロール

・ 先進的な取組み

本募集は、新型コロナウイルス感染拡大後の昨年6月の海外ABB(注7)を経て、Accelerated Global Offering(注8)を採用。J-REIT初となる「短縮マーケティング型のグローバルオファリング」

J-REIT初のサステナビリティボンド(注9)の発行実績

GLPグループ(注10)による先進テクノロジーを活用したソリューション提供

(注1) 取得予定資産の詳細については、後記「4 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(注2) 「先進的物流施設」とは、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いいます。以下同じです。

(注3) 賃料増額率の詳細については、後記「2 インvestment・ハイライト / D. 内部成長 / (ロ) 力強い内部成長を実現」をご参照ください。

(注4) 「取得(予定)価格合計」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) 「取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る第19期(2021年8月期)の期中平均稼働率の予測値であり、第19期の各月末における取得(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又は入居していると想定される賃貸面積合計が占める割合の平均を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、本投資法人による取得予定資産取得後の2021年7月末日及び同年8月末日の稼働率の想定値を用いて算出しています。取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率の計算にあたり、2021年6月末日から同年8月末日までの各月末の稼働率については、2021年5月末日現在の契約状況を踏まえた想定値を使用しているため、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率は、実際の期中平均稼働率とは異なる場合があります。以下同じです。

(注6) 「LTV」とは、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。「本募集後のLTV」の詳細については、後記「2 Investment・ハイライト / G. 強固な財務基盤 / (イ) 適切なLTVコントロール」をご参照ください。

(注7) 「海外ABB」とは、海外投資家のみを対象とした有価証券の海外市場における募集・売出しであり、案件公表後、即日又は数日程度の短期間でブックビルディング(Accelerated Book Building)を実施し、発行条件等を決定する手法をいいます。以下同じです。

(注8) 「Accelerated Global Offering」とは、有価証券の国内及び海外市場における募集・売出しであり、案件公表後、即日又は数日程度の短期間でブックビルディング(Accelerated Book Building)を実施し、発行条件等を決定する手法をいいます。以下同じです。

- (注9) 「サステナビリティボンド」とは、環境保全に加え、社会的課題解決にも資するプロジェクトの資金調達を目的として発行される投資法人債をいいます。以下同じです。
- (注10) 「GLPグループ」とは、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。）並びにその親会社であるGLP Pte. Ltd.（ジーエルピー・ピーティーイー・エルティーディー）（以下「GLP」といいます。）及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。

B. 安定したポートフォリオ

本投資法人は、本募集により、「成長性」と「安定性」を具現化した高品質のGLPグループ開発物件（注1）である「GLP 座間」（準共有持分70%）、「GLP 新座」及び「GLP 狭山日高」の3物件と、収益性の高い第三者物件（注2）である「GLP 六甲」の合計4物件を取得予定です。

取得予定資産は全て関東圏（注3）及び関西圏（注3）に立地しており、また、取得予定資産の取得により、本投資法人の資産規模（注4）は7,880億円と物流J-REIT（注5）で最大級の資産規模（注6）へ拡大するなど、ポートフォリオの成長性と安定性の強化に資すると本投資法人は考えています。

- (注1) 「GLPグループ開発物件」とは、GLPグループの開発事業により開発又は開発予定の物件（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、GLPグループが第三者と共同出資する開発型ファンド等を通じた開発物件を含みます。以下同じです。
- (注2) 「第三者物件」とは、本投資法人が外部（GLPグループ及びGLPファンド（GLPグループ及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等をいいます。以下同じです。）外）から取得する物件又は本投資法人がGLPグループ若しくはGLPファンドから取得する物件のうちGLPグループ若しくはGLPファンドが外部から取得した物件をいいます。以下同じです。
- (注3) 「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、それぞれ指します。以下同じです。
- (注4) 本書において、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）価格に基づいて記載しています。以下同じです。
- (注5) 「物流J-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90%以上保有するJ-REIT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、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート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6) 「物流J-REITで最大級の資産規模」については、本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2021年7月15日時点において保有又は保有する予定の全保有物件の取得（予定）価格の合計と、2021年5月末日までの他の物流J-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J-REITが2021年7月15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。以下同じです。

< 安定したポートフォリオ >

	取得予定資産	取得予定資産取得後 ^(注1)
物件数	4物件	86物件
取得（予定）価格合計	493億円	7,880億円
鑑定評価額合計 ^(注2)	530億円	9,425億円
平均NOI利回り ^(注3)	4.4%	5.1%
平均残存賃貸借期間 ^(注4)	3.4年	3.7年
稼働率 ^(注5)	99.8%	99.0%
エリア別比率 ^(注6) (取得（予定）価格ベース)		

- (注1) 「取得予定資産取得後」は、取得予定資産取得後のポートフォリオの数値に基づき記載しています。
- (注2) 「鑑定評価額合計」は、本書の日付現在の保有資産については2021年2月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各鑑定評価額又は調査価格を、取得予定資産については2021年4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に記載された各鑑定評価額を用いてそれぞれ算定しています。
- (注3) 「平均NOI利回り」は、本書の日付現在の保有資産については2021年2月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各不動産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、取得予定資産については2021年4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います。
- (注4) 「平均残存賃貸借期間」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る2021年4月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、同日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又は取得予定の物件については、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。以下同じです。
- (注5) 「稼働率」は、取得予定資産の欄については、2021年4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おり、取得予定資産取得後の欄については、取得予定資産取得後の保有資産に係る第19期（2021年8月期）の期中平均稼働率の予測値であり、第19期の各月末における取得（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又は入居していると想定される賃貸面積合計が占める割合の平均を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、本投資法人による取得予定資産取得後の2021年7月末日及び同年8月末日の稼働率の想定値を用いて算出しています。取得予定資産取得後の稼働率の計算にあたり、2021年6月末日から同年8月末日までの各月末の稼働率については、2021年5月末日現在の契約状況を踏まえた想定値を使用しているため、取得予定資産取得後の稼働率は実際の期中平均稼働率とは異なる場合があります。

(注6)「エリア別比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。そのため、各エリア別比率を合計した割合が100.0%とならない場合があります。

(注7)「その他」とは、関東圏及び関西圏以外の地域を指します。以下同じです。

C. 物流J-REITトップのトータルリターン(注1)

本投資法人は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い発令された1度目の緊急事態宣言が2020年5月に解除された直後の、マーケット環境が比較的安定した2020年6月に、機動性を重視し、J-REIT初の海外ABBの方法により、コロナショック(注2)後初のJ-REITにおける投資口の一般募集による資金調達及び物件取得による外部成長を実現しています。また、新型コロナウイルス感染拡大によるマーケットへの影響が落ち着き、マーケット環境が比較的安定していた2020年12月には、国内外の投資家を対象とした投資口のグローバルオファリングにより資金調達及び物件取得による外部成長を実現しており、新型コロナウイルス感染拡大前である2020年2月28日と比較すると、本投資法人の投資口価格は、東証REIT指数を大きく上回る水準で推移しています。

このように、本投資法人は、他のJ-REITに先駆けて海外ABBの実施やJ-REITとして初のサステナビリティボンドの発行等の先進的な取組みを実行したことに加え、着実な賃料増額と安定的な稼働の両立を実現しており、物流J-REITトップのトータルリターンを実現しています。

今回、本募集における新たな取組みとして、J-REIT初となるAccelerated Global Offeringの活用により、投資主価値の更なる向上を目指します。

なお、上記の先進的な取組みを活用した外部成長の結果、以下の「<物流J-REITの外部成長実績>」のグラフに記載のとおり、本募集を含む直近3回の公募増資により、新型コロナウイルスの感染が拡大した2020年3月1日以降における物流J-REITの外部成長規模で本投資法人がトップとなっており、本募集に伴う取得予定資産により更なる外部成長の拡大を図ります。

(注1)「トータルリターン」とは、2019年11月1日から2021年5月31日までの期間において、インカムゲイン(受取分配金)及びキャピタルゲイン(投資口価格の上昇)に基づく投資主にとっての収益性を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいいます。以下同じです。

トータルリターン = インカムゲイン + キャピタルゲイン

インカムゲイン = (2019年11月1日以降2021年5月31日までに決算期末が到来し、本書の日付現在までに決算短信を公表済みの決算期(3期分)の1口当たり受取分配金の累計額) ÷ 2019年10月31日現在における投資口価格

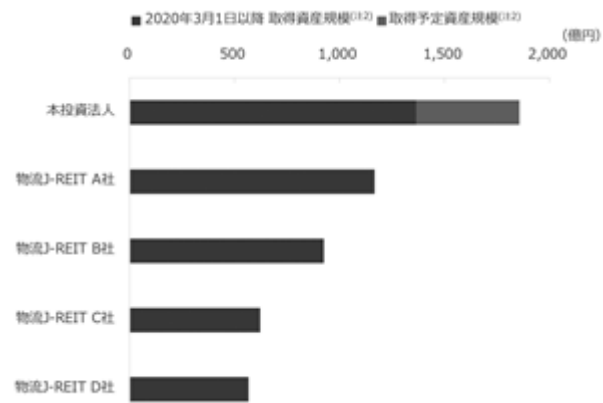
キャピタルゲイン = (2021年5月31日現在における投資口価格 - 2019年10月31日現在における投資口価格) ÷ 2019年10月31日現在における投資口価格

(注2)「コロナショック」とは、本書では、新型コロナウイルス感染拡大の状況下において東証REIT指数が急落した局面をいい、2020年3月を指します。以下同じです。

< 昨今の本投資法人による先進的な取組み >



< 物流J-REITの外部成長実績（注1） >



出所：開示資料を基に資産運用会社にて作成

（注1）2020年3月1日以降において取得資産の規模が大きい物流J-REIT上位5社（日本プロロジスリート投資法人、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、ラサルロジポート投資法人及び本投資法人）（五十音順）を抽出しています。

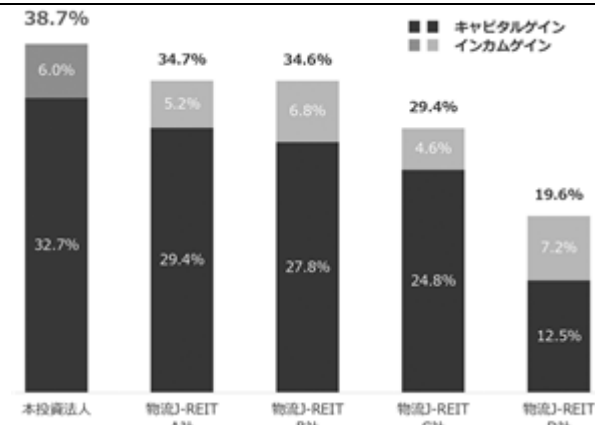
（注2）2020年3月1日以降、本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2021年7月15日までの間において取得した又は取得を予定している資産規模（取得（予定）価格ベース）（本投資法人以外の物流J-REITについては、2021年5月末日までに開示された有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、当該物流J-REITが2020年3月1日以降2021年7月15日までの間において取得しているものと想定される資産規模）に基づいています。なお、2020年3月1日以降において譲渡した資産がある場合には、かかる資産の取得価格につき、取得資産規模から控除した数値に基づいて算出しています。

< 投資口価格の推移（2020年2月末の投資口価格及び東証REIT指数を100ptとする） >



< 物流J-REITのトータルリターン

（期間：2019年11月1日～2021年5月31日） >



出所：開示資料を基に資産運用会社にて作成

（注）2019年11月1日から2021年5月31日までの期間におけるトータルリターンが上位の物流J-REIT 5社（CREロジスティクスファンド投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、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及び本投資法人）（五十音順）のトータルリターンを抽出しています。

2 インベストメント・ハイライト

本募集に際し本投資法人が訴求する点(インベストメント・ハイライト)は、以下のとおりです。

A. 成長戦略の実現

本投資法人は、外部成長(時宜を捉えた増資による外部成長)、物件売却(不動産市況を踏まえた物件売却)、内部成長(力強い内部成長)の3つの成長ドライバーを有しており、この3つの成長ドライバーを実行することで新型コロナウイルス感染拡大に伴う不安定な経済環境下においても1口当たり分配金及び1口当たりNAV(注)の着実な成長を実現してきました。本投資法人は、今後もこの3つの成長ドライバーを活用した成長戦略を実行し、投資主価値の継続的な成長を目指します。

(注)「1口当たりNAV」の詳細については、後記「3 補足情報 / A. 本投資法人の成長実績～継続的な投資主価値の向上～」をご参照ください。

3つの成長ドライバーにより着実な成長を実現



B. 外部成長

(イ) 時宜を捉えた増資による外部成長

本投資法人は、時宜を捉えた増資による外部成長を成長ドライバーの一つとして着実な成長を実現しています。本投資法人は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い発令された1度目の緊急事態宣言が2020年5月に解除された直後の、マーケット環境が比較的安定した2020年6月に、機動性を重視し、海外ABBにより207億円を調達し、4物件を取得しています。また、新型コロナウイルス感染拡大によるマーケットへの影響が落ち着き、マーケット環境が比較的安定していた2020年12月には、国内外の投資家を対象としたグローバルオファリングにより515億円を調達し、7物件を取得しました。

ワクチンの普及等によりグローバル経済の持ち直しが見られる一方、日本においては2021年4月より3度目の緊急事態宣言が東京都、大阪府等に発令されるなど、マクロ経済回復への期待感とマクロ経済停滞への警戒感が交錯しており、資本市場にもマクロ経済の先行き不透明感への警戒感が残っています。一方で、本投資法人の投資口価格は堅調に推移しており、これはタイトな需給環境が継続する物流不動産の良好なファンダメンタルズ(基礎的条件)を背景にしていると本投資法人は考えています。これらを受けて、今回、本投資法人は、マーケットでの投資口価格変動リスクを低減できるAccelerated Global Offeringの手法により資金調達を行い、「GLP 座間」(準共有持分70%)、「GLP 新座」、「GLP 狭山日高」及び「GLP 六甲」の4物件を取得する予定です。

(ロ) 外部成長の蓋然性

本投資法人のスポンサーであり、資産運用会社の親会社である日本GLPは、年間1,000～1,500億円の開発投資を継続する予定です。GLPグループ開発物件のうち、2021年に竣工済又は竣工予定の物件は「GLP ALFALINK 相模原」等合計8物件、延床面積（GFA:Gross Floor Area）ベースで合計約75万㎡であり、また2022年以降にも「GLP 常総」等の多くの開発物件が竣工予定であるなど、本投資法人は関東圏及び関西圏を中心に約1兆円（注1）もの大規模なスポンサー・パイプライン（注2）を有しています。

本投資法人は、今後もGLPグループ開発物件を含む大規模なスポンサー・パイプラインを活用することで、投資主価値の向上を伴う外部成長を目指します。

(注1) 金額については、2021年5月末日現在において竣工済の物件については取得済の直近の鑑定評価額、未竣工の物件については開発計画上の想定評価額に基づいてその合計の概算値を記載しています。なお、この金額は、2021年5月末日現在の計画及び一定時点における評価に基づくものであり、今後の投資計画の変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により変動する可能性があります。以下スポンサー・パイプラインについて同じです。

(注2) 「スポンサー・パイプライン」とは、本投資法人が「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する、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権利又は取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度減額させることができる契約形態の対象資産（以下「OTA対象資産」といいます。）を含む、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有する物件（以下「優先交渉権対象物件」といいます。）及びGLPグループが自ら若しくは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（以下「GLPファンド物件」といいます。）からな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OTA対象資産については、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 / 成長戦略 / A. 外部成長 / (ハ)ブリッジスキームを活用した将来の物件取得機会の確保」をご参照ください。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、本書の日付現在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。詳細については、後記「6 投資リスク / (1) リスク要因 / 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク / F. 売買予約契約及びOptimal Takeout Arrangement (OTA)に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク」をご参照ください。以下同じです。なお、上記スポンサー・パイプラインの規模は、GLPファンド物件の規模を記載しており、OTA対象資産については含めていません。以下同じです。

GLPグループ2021年開発物件(GFA:約75万㎡)



2022年以降竣工予定の主なスポンサー・パイプライン



(注1) いずれの物件も、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ことにつき判断を行っているものでもなく、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もありません。

(注2) 上図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。なお、延床面積については、2021年5月末日現在において竣工済の物件については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、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています。

(注3) 「リース内定済」とは、本書の日付現在において賃貸可能面積の全てにつき竣工後の賃貸借契約を締結済みであることを意味します。以下同じです。

(八) 新たにGLPグループ開発物件4物件の取得に係る優先交渉権を獲得

本投資法人は、2021年6月18日付で、スポンサー・パイプラインのうち関東圏に所在する「GLP 常総」及び「GLP 北本」並びに関西圏に所在する「GLP 野洲」及び「GLP 尼崎」の4物件について物件取得に係る優先交渉権を獲得しています。

新たに優先交渉権を獲得した4物件の概要は以下のとおりです。



(注1) いずれの物件も、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ことにつき判断を行っているものでもなく、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もありません。

(注2) 上図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。なお、延床面積については、2021年5月末日現在において竣工済の物件については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、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています。

C. 不動産市況を踏まえた物件売却～時宜を捉えた物件売却による含み益の還元～

本投資法人は、コロナ禍での物流施設への強い投資需要を捉え、2020年8月期に「GLP 西神」、2021年2月期に「GLP 廿日市」、2021年8月期に「GLP 桶川」の計3物件について、3期連続で鑑定評価額を上回る譲渡価格での売却を実現しています。鑑定評価額を大きく上回る価格で売却できたのは、良好な物流不動産マーケットを背景とした物流不動産マーケットへの旺盛な投資需要が寄与していると本投資法人は考えています。本投資法人のポートフォリオは、物流J-REITで最多(注1)の物件数(取得予定資産取得後で86物件)、最大級の資産規模で、分散の効いたポートフォリオの安定性を有している一方、1物件当たりの資産規模が相対的に小さく、含み益率(注2)が大きい(本募集後で24.9%)という特性を有しています。本投資法人は、良好なファンダメンタルズを背景とした物流施設への強い投資需要と本投資法人のポートフォリオの特性を活かし、今後も時宜を捉えた物件売却の実施により、含み益の顕在化と売却益の還元を企図しています。

(注1) 本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2021年7月15日時点において保有又は保有する予定の全保有物件の物件数と、2021年5月末日までの他の物流J-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J-REITが2021年7月15日時点において保有しているものと想定される物件数を比較しています。

(注2) 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額(取得予定資産においては取得予定価格)の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を帳簿価額(取得予定資産においては取得予定価格)で除した比率をいいます。以下同じです。

< 直近の売却実績 >

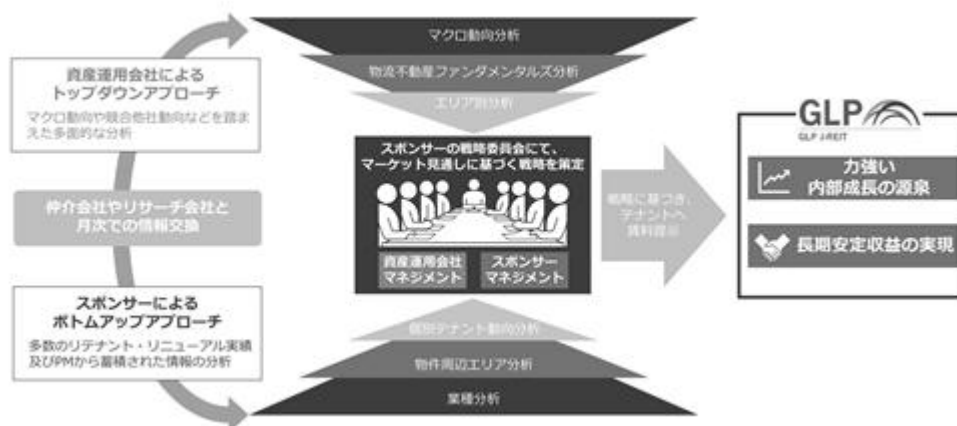
2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期
2020年7月	2020年10月	2021年5月
GLP 西神	GLP 廿日市	GLP 橘川
		
譲渡価格/鑑定評価額 +18%	譲渡価格/鑑定評価額 +24%	譲渡価格/鑑定評価額 +15%
鑑定評価額 16億円	鑑定評価額 23億円	鑑定評価額 31億円
譲渡価格 19億円	譲渡価格 29億円	譲渡価格 35億円
売却益 4.9億円	売却益 10億円	売却益 11億円

21 内部成長

(イ) リーシング戦略の構築プロセス

本投資法人は、資産運用会社によるトップダウンアプローチとスポンサーによるボトムアップアプローチ双方を組み合わせ、最適なリーシング戦略を構築することで、上場来17期連続となる賃料増額や安定的な稼働率の維持等の本投資法人の力強い内部成長と長期安定収益を実現しています。

すなわち、資産運用会社のAMチームは、主にマクロ動向分析、物流不動産ファンダメンタルズ分析及びエリア別分析等、多様なバックグラウンドをもった人材を活用して収集した情報の分析に基づくトップダウンアプローチによりリーシング戦略を検討しています。一方、スポンサーのリーシングチームは、主にテナントリレーションを背景に、個別テナント動向分析、物件周辺エリア分析及び業種分析等、多数のPM（プロパティ・マネジメント）・リテナント・リニューアル実績を通じて蓄積された情報の分析に基づくボトムアップアプローチからリーシング戦略を検討しています。資産運用会社とスポンサーは四半期毎に各社のマネジメントと共にスポンサーの戦略委員会にて、トップダウンアプローチとボトムアップアプローチを組み合わせたマーケット見通しに基づくリーシング戦略を策定しており、リーシングチームが当該リーシング戦略に基づいて、賃貸借契約締結時等に適切な水準の賃料をカスタマー（テナント）に提示することで、力強い内部成長や長期安定収益を生み出す源泉となっているものと本投資法人は考えています。なお、AMチーム及びリーシングチームは、仲介会社やリサーチ会社と月次で情報交換を実施しており、マクロ動向、競合他社の動向及び顧客ニーズを常に最新の状態にアップデートしています。トップダウンアプローチ及びボトムアップアプローチの概念については、以下の図をご参照ください。



（ロ）力強い内部成長を実現

本投資法人のスポンサーである日本GLPは、物流不動産の賃貸に豊富な経験を有するインハウス（GLPグループ内）のリーシングチームを有しています。本投資法人は前記「（イ）リーシング戦略の構築プロセス」に記載のリーシング戦略や強力なリーシングチームのサポートを活用し、高位安定的な稼働率を維持しており、2021年2月期の期中平均稼働率（注1）で99.8%の高稼働を達成しており、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率も99.0%とその水準を維持する見込みです。また、2021年2月期の賃貸借契約の改定対象面積全体で5.9%の賃料増額率（注2）であり、賃料増額の継続を実現しています。

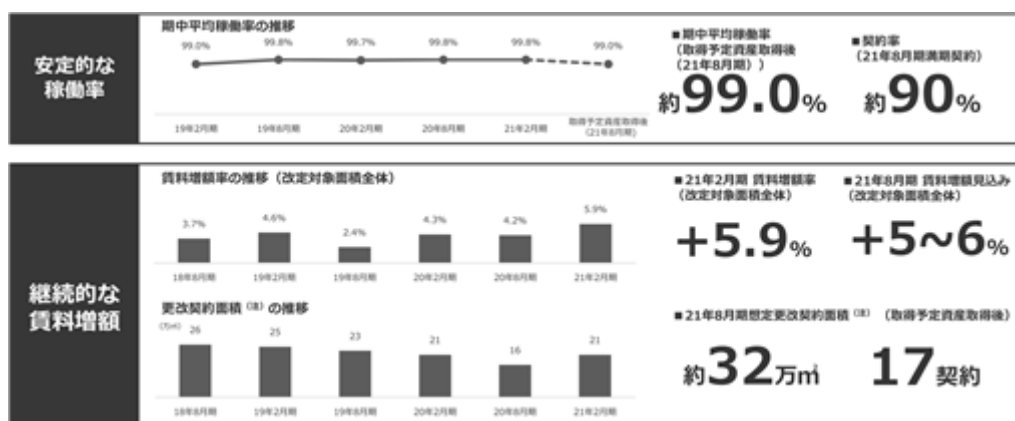
また、取得予定資産取得後の保有資産において、2021年8月期に満期を迎える賃貸借契約は17契約、賃貸面積は約32万㎡となっているものの、2021年5月末日時点での契約率（注3）は約90%、賃料増額率は5～6%（注4）を想定しており、新型コロナウイルス感染拡大に伴う不安定な経済環境下においても順調に継続的な内部成長を実現できる見込みです。

（注1）「期中平均稼働率」は、各決算期中の各月末における保有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の平均を、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2）「賃料増額率」とは、当該計算期間に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち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、マルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に、再契約又は新契約締結前の契約賃料（共益費を含みます。）に対する賃料の増額率を賃貸面積ベースで加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入しています。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（共益費を含みます。）の額を基準としています。以下同じです。

（注3）「契約率」とは、2021年8月期において賃貸借期間が満了する賃貸借契約に係る賃貸面積のうち、新たな契約締結が完了している賃貸借契約に係る賃貸面積の割合をいいます。以下同じです。

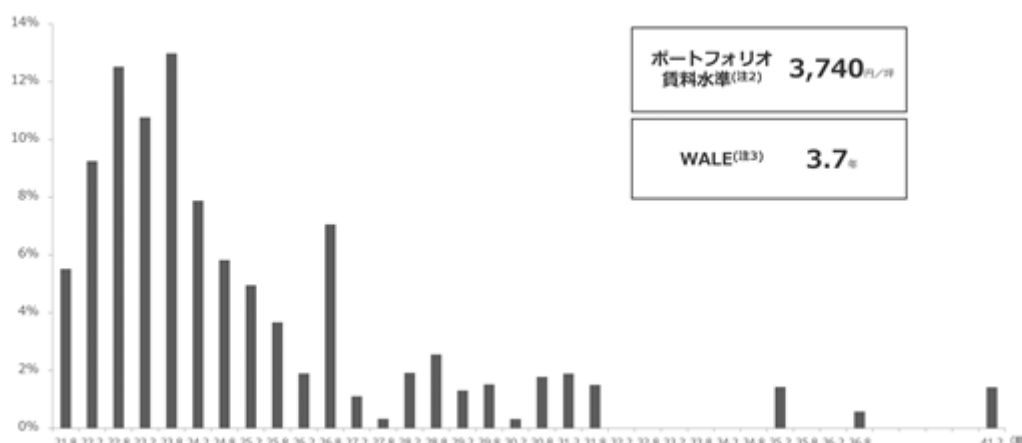
（注4）2021年8月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意の上で契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る契約条件に、契約協議中の契約条件を加味した上で、現行の契約賃料に対する賃料増額率を賃貸面積ベースで加重平均して算出した概算値を記載しています。以下同じです。



（注）2021年2月期における更改契約面積約21万㎡は総賃貸面積（2021年2月末日時点）の約6%であり、賃料改定対象面積における増額改定対象面積の割合は約90%、同額での改定の割合は約10%となります。2021年8月期における想定更改契約面積約32万㎡は総賃貸面積（取得予定資産取得後）の約10%となります。

なお、本投資法人の取得予定資産取得後における賃貸借契約の満期の分散状況は以下のとおりです。

< 取得予定資産取得後の賃貸借契約満期の分散（注1） >



- (注1) 取得予定資産取得後の保有資産に係る2021年4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。但し、準共有の形態で保有している又は取得予定の物件については、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2) 取得予定資産取得後の保有資産について、2021年4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。但し、準共有の形態で保有している又は取得予定の物件については、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3) 「WALE」とは、取得予定資産取得後の保有資産に係る2021年4月末日現在において有効な賃貸借契約に基づく同日現在における平均残存賃貸借期間です。以下同じです。

(八) ハード・ソフトの両面から先進的価値を提供

本投資法人は、テナント企業にハード面及びソフト面で一体となった先進的価値を提供することに取り組んでいます。

具体的には、本投資法人が物件の保有者としてハード面から先進的物流施設を提供し続けることに加え、他のGLPグループの企業と共に、ソフト面から先進テクノロジーを活用した各種サービスの提供を通じてテナント企業の抱える物流課題の解決を図っています。

例えば、本投資法人は、ソフトウェア活用によるデジタル化を通じて各種物流課題へのソリューションを提供する株式会社モノフル（以下「モノフル」といいます。）や施設における庫内作業等にロボットソリューションを提供するプラスオートメーション株式会社（以下「+Automation」といいます。）など、ソフト面から物流課題へのソリューションを提供する他のGLPグループ企業と一体となり、ハード・ソフトの両面でテナントの物流業務の効率化、最適化及び省人化の実現に貢献することに取り組んでいます。本投資法人は、テナント企業による物流施設への入居動機の中でも、顧客に商品を早くかつ安定して供給するための自社の物流機能の拡充、効率化及び最適化といった目的が、特に重要な動機であると考えており、このようなGLPグループの各社一体となったハード・ソフト両面での先進的価値の提供は、本投資法人の内部成長、ひいては他の物流J-REITとの差別化に繋がるものと考えています。

(二) GLPグループが誇る先進テクノロジーを活用した革新的取組み

GLPグループは、ロジティクス・エコシステム(注1)の一環として、物流効率化の先進テクノロジーを活用することが有効と考え、先進テクノロジーを活用した各種の革新的な取組みを行っています。本投資法人は、こうしたGLPグループの強みを活かし、テナントに対して、サプライチェーンの高度化を推進しています。

本投資法人が、内部成長に繋がると考えるGLPグループ各社が提供する先進テクノロジーを活用したソリューションは、以下のとおりです。

モノフルは、“すべての人に最適な物流を”を提唱し、主にソフトウェアの活用を通じて、よりシームレスなサプライチェーンの仕組みを提供します。

具体的には、トラックドライバーが、タブレット端末等で物流施設のトラックバースの空き状況等をリアルタイムに把握することができ、自身の待機時間を軽減することができるトラック受付/予約システム「トラック簿」、配送業者が簡単にトラックの配車手配を行うことができる配車支援サービス「配車プラス」、庫内作業に必要な人材の雇用を支援する「適材ナビ」、トラックの位置情報から目的地への到着遅延を自動通知する到着遅延見込み通知サービス「着タイム」等の製品を供給しています。

上記の製品を提供するモノフルは、日本GLPと密接に連携して事業展開し、各方面で強いシナジー効果を実現しています。一例として、モノフルが提供する製品は多くのテナントの物流効率を改善するものであり、GLPグループが強みとする顧客向けのコンサル型営業に貢献する一方、モノフルは、テナント顧客と密に接している日本GLPのリーシングチームやプロパティマネジメントチームを通じて、商品開発プロセスにおいて顧客のフィードバックを得ることができます。また、モノフルは、ITエンジニア、ベンチャー・キャピタリスト、事業会社における新規事業開発経験者や物流企業・マテハンメーカー(注2)の出身者等、経験豊かな幅広い人材で構成され、商品開発における独自の強みを発揮しています。

+Automationは、“次世代の物流を共に創る”を提唱し、顧客にロボティクス(注3)を提供する事業を行っています。具体的には、倉庫内の物品を搬送するソーティングロボットである「t-sort」、自動搬送ロボット「CarriRo」、ピッキングアシストロボット「PA-AMR」等、倉庫オペレーション全体を高度化するRaaS(注4)の提供等を行っています。

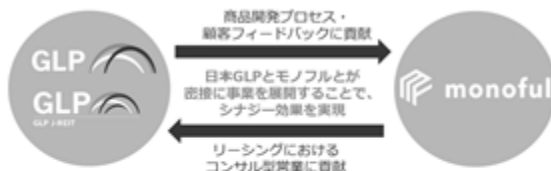
(注1)「ロジスティクス・エコシステム」とは、複数の荷主企業や運送・倉庫事業者等がハードやソフトでの特定の機能を共有することにより、各参加者が物流機能の効率化を実現することのできるロジスティクスに関わる全ての人々・企業のための共生の場をいいます。なお、「ロジスティクス・エコシステムの創造」はモノフルの経営ミッションとして定義されています。

(注2)「マテハンメーカー」とは、マテリアルハンドリング(物流過程における物の移動に関わる作業)に係る機器等を製造する会社をいいます。以下同じです。

(注3)「ロボティクス」とは、ロボットの設計・製作・制御に必要なロボット工学のことをいいます。以下同じです。

(注4)「RaaS」とは、荷主業者、配送業者等のユーザーが、クラウド環境から必要な時に必要なロボティクスを活用することのできるサービス(Robotics as a Service)のことをいいます。以下同じです。

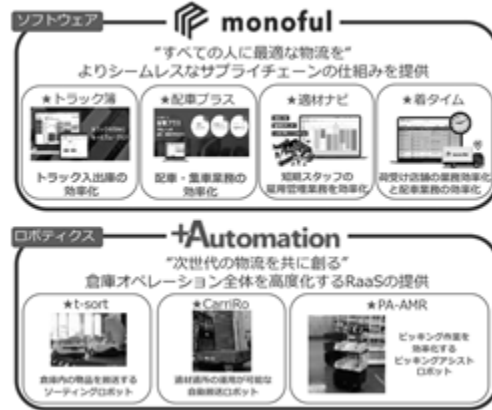
| 日本GLPとモノフルのシナジー効果



| モノフルは経験豊かなプロフェッショナル人材を獲得



| GLPグループが提供するソリューション



E. 先進的な取組みが可能な卓越した人材を有する資産運用会社

前記「1 オファリング・サマリー / C. 先進的な取組みと、物流J-REITトップのトータルリターン」に記載のとおり、2020年6月にはJ-REIT初となる海外機関投資家のみを対象とした海外ABBによる資本市場の環境を捉えた外部成長、2020年9月にはJ-REIT初のサステナビリティボンドの発行、本募集においてはJ-REIT初のAccelerated Global Offeringを活用した外部成長等、本投資法人及び資産運用会社は、J-REIT市場をけん引するプレイヤーとして、投資主価値の向上に資する先進的な取組みに挑戦しています。

上記先進的な取組みへの挑戦を可能とするため、資産運用会社は、多様なバックグラウンドを有するプロフェッショナルを擁し、多様な経営課題に対処することのできる盤石な運用体制を築いています。不動産仲介、不動産ファンド、不動産PM（プロパティ・マネージャー）、機関投資家、銀行及び証券会社の出身者や公認会計士等、不動産のみならず各領域の専門性に長けた人材を有し、各分野においてそれぞれの強みを相互に活かしています。経験豊富かつ多様性に満ちたプロフェッショナル集団として、資産運用会社は今後も本投資法人の更なる投資主価値の向上を目指します。



F．ESGの取組み

本投資法人は、責任ある社会の一員として、ESGに係る様々な施策を実施しています。

(イ) J-REIT初のサステナビリティボンドの発行実績

本投資法人は、2020年9月25日にJ-REIT初となるサステナビリティボンド（10年債）を発行し、環境保全及び社会課題解決への取組みを強化しています。さらに、2020年12月23日に35億円、2021年3月23日に50億円（J-REITのサステナビリティボンド初の20年債）のサステナビリティボンドを発行し、ESG債（注）の発行残高はJ-REITトップの316億円（2021年5月末日時点）となりました。本投資法人は、ESG債の発行により新規投資家の需要を掘り起こすことができたものと考えています。

（注）「ESG債」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した投資法人債であり、グリーンボンド（グリーンプロジェクト（再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理など）に要する資金を調達するために発行する債券）、ソーシャルボンド（ソーシャルプロジェクト（社会的課題解決に資するプロジェクト）の資金調達のために発行される債券）及びサステナビリティボンドをいいます。

	第15回 無担保投資法人債	第16回 無担保投資法人債	第17回 無担保投資法人債
発行日	2020年9月25日	2020年12月23日	2021年3月23日
発行総額/年限	50億円/10年	35億円/15年	50億円/20年
利率	年0.51%	年0.75%	年0.97%
対象資産	GLP 横浜	GLP 尼崎	GLP 横浜

(ロ) ESGレポートの発行及びESG委員会の設立

本投資法人は、ESGに対する考え方及びこれまでのESGに対する取組みについて報告することを目的とし、ESGレポートを発行しています。また、資産運用会社は、ESGの推進に関する事項を審議、決定し、ESGへの取組みを強化することを目的に、2014年に設立した「サステナビリティタスクフォース」を2021年4月にESG委員会として新たに組織化し、ESGの更なる推進を図っています。

<ESGレポートの発行>	<ESG委員会の設立>
	<ul style="list-style-type: none"> ■ ESGの中長期基本方針の策定 ■ GRESB対応方針策定や結果分析の実施 ■ グリーン・サステナビリティファイナンスに係る方針策定や実施 ■ その他、ESG関連事項の審議

(八) GRESBでの高評価獲得

本投資法人は、2020年のGRESBリアルエステイト評価(注)における総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングにおいて、最高位の「5 Star」を取得しています。さらに、上場物流不動産セクターにおいて、総合スコアが最も高い参加者(及びその点差が1点以内の参加者)に与えられる称号であるSector Leaderの中で、「Global Sector Leader」及び「Asia Sector Leader」の両方に選出されました。



(注)「GRESBリアルエステイト評価」とは、責任投資原則(PRI)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)配慮を測る年次のベンチマーク評価をいいます。なお、一般社団法人不動産証券化協会(ARES)、一般財団法人日本不動産研究所(JREI)、一般社団法人日本サステナブル建築協会(JSBC)が、GRESBの日本国内での公式なインダストリー・パートナーとして、日本国内での普及に協力しています。また、本投資法人のスポンサーの親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドはGRESB参加者メンバーとしてGRESBの活動をサポートしています。

(二) 日本GLPと佐川急便との災害対応協定

日本GLPは、2020年12月に佐川急便株式会社と災害時における緊急支援物資輸送等の相互協力協定を締結しました。高いBCP(事業継続計画)機能をもつ災害に強い物流施設を有するGLPグループと、物資の輸送に強みを有する佐川急便株式会社の連携により、災害発生地域への緊急支援物資の輸配送の迅速化に向けた体制を構築しています。

日本GLPと佐川急便株式会社は、災害時における緊急支援物資輸送等の相互協力協定を締結(2020年12月)



G. 強固な財務基盤

本投資法人は、安定した財務基盤を維持する運用を行っており、借入期間の長期化及び金利の固定化の推進を図りながら、コストの低減を実現しています。本募集に伴い、183.2億円の借入(以下「本借入」といいます。詳細は後記「(八)本借入の概要」をご参照ください。)を実施予定であり、本募集後の固定金利比率(注1)は96.7%、平均負債調達期間(注2)は7.8年、平均負債コスト(注3)は0.53%となる見込みであり、引き続き強固な財務基盤を堅持する予定です。また、本募集後の含み益(率)は1,879億円(24.9%)となる見込みです。

(注1)「固定金利比率」は、固定金利による借入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(本借入については本書の日付現在金利スワップによる固定化を想定している148.2億円)の借入金総額に対する比率として算出しています。以下同じです。

(注2)「平均負債調達期間」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。以下同じです。

(注3)「平均負債コスト」は、変動金利による借入については2021年5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合理的に見積もった利率により計算しています。また、本借入のうち、金利スワップにより固定化を予定している借入148.2億円については2021年5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。以下同じです。

(注4)上記(注1)、(注2)及び(注3)の数値は、いずれも投資法人債を含めており、また、本借入を勘案して算出しています。本借入については、後記「(八)本借入の概要」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。以下同じです。

< 主要な財務指標（本募集後） >

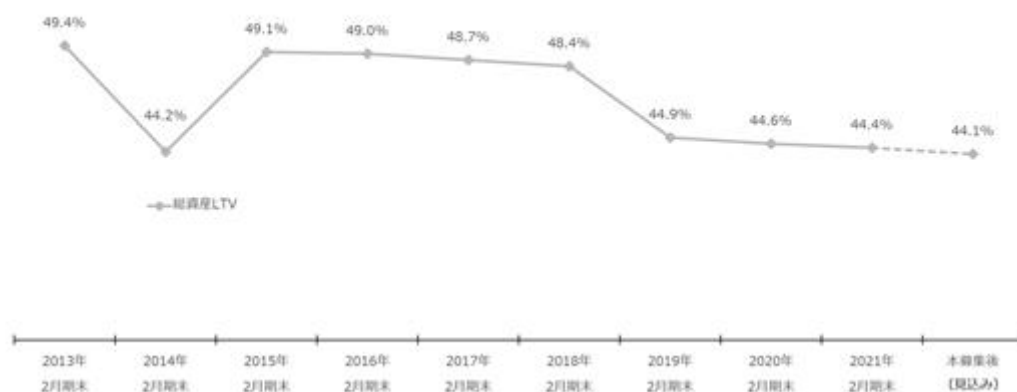
信用格付(JCR) ^(注) AA (安定的)	総資産LTV 44.1%	固定金利比率 96.7%	平均負債調達期間 7.8年	平均負債コスト 0.53%	含み益(率) 1,879億円 (24.9%)
---	------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------------------

(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。

(イ) 適切なLTVコントロール

本投資法人は、総資産LTV（注）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下、上場以降かかる範囲内で総資産LTVをコントロールしてきました。本募集後も総資産LTVは44.1%を維持する見込みであり、引き続き強固な財務基盤を堅持できるものと本投資法人は考えています。

< 適切なLTVコントロール >



(注) 「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。以下同じです。「本募集後」の「総資産LTV」は以下の計算式により求められる、本借入実行後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。

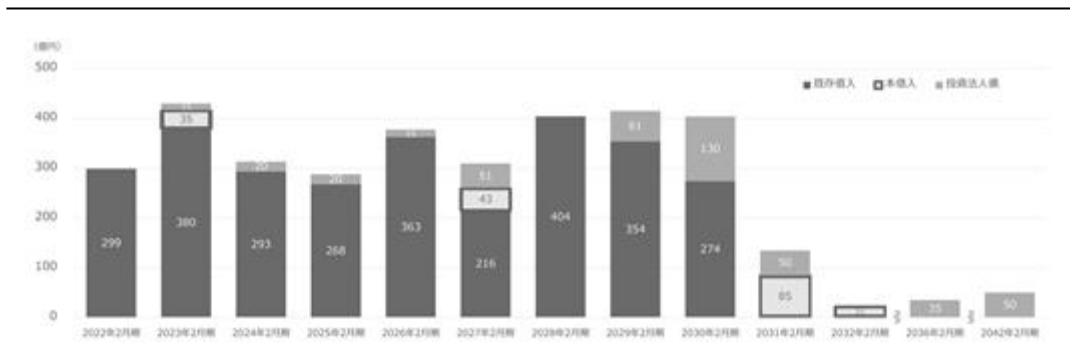
$$\text{本募集後の総資産LTV} = \left(\frac{\text{2021年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} + \text{本借入及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済を前提とした2021年3月1日から本借入実行後までの有利子負債増減見込額}}{\text{2021年2月期末現在の貸借対照表上の総資産額} + \text{本借入及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済を前提とした2021年3月1日から本借入実行後までの負債増減見込額} + \text{2021年3月1日から本借入実行後までの純資産増減見込額}} \right) \times 100$$

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25,319百万円及び744百万円を見込んでいますが、これらの金額は2021年6月17日(木)現在の株式会社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、「本募集後」の「総資産LTV」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、本借入の金額はその限度で変動し、実際の総資産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、本借入の金額はその限度で変動し、実際の総資産LTVは上記記載の数値よりも低くなります。

(口) 分散された返済期限

本投資法人は、新規借入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。

< 分散された返済期限 >



(注1) 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2) 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、本借入において想定される返済期限を勘案したものであり、本件第三者割当により調達した資金による弁済を考慮していません。

(八) 本借入の概要

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、2021年7月15日を借入実行予定日とする本借入を以下のとおり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	16億円	基準金利 (注4) に0.150% を加えた利率	2022年 7月15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	10億円	基準金利 (注4) に0.150% を加えた利率	2022年 7月15日			
株式会社みずほ銀行	9億円	基準金利 (注4) に0.150% を加えた利率	2022年 7月15日			
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	43.0億円	基準金利 (注5) に0.195% を加えた利率	2026年 6月30日			
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	84.5億円	基準金利 (注5) に0.325% を加えた利率	2030年 7月12日			
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	20.7億円	基準金利 (注5) に0.375% を加えた利率	2031年 4月30日			

(注1) 上記借入は、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。

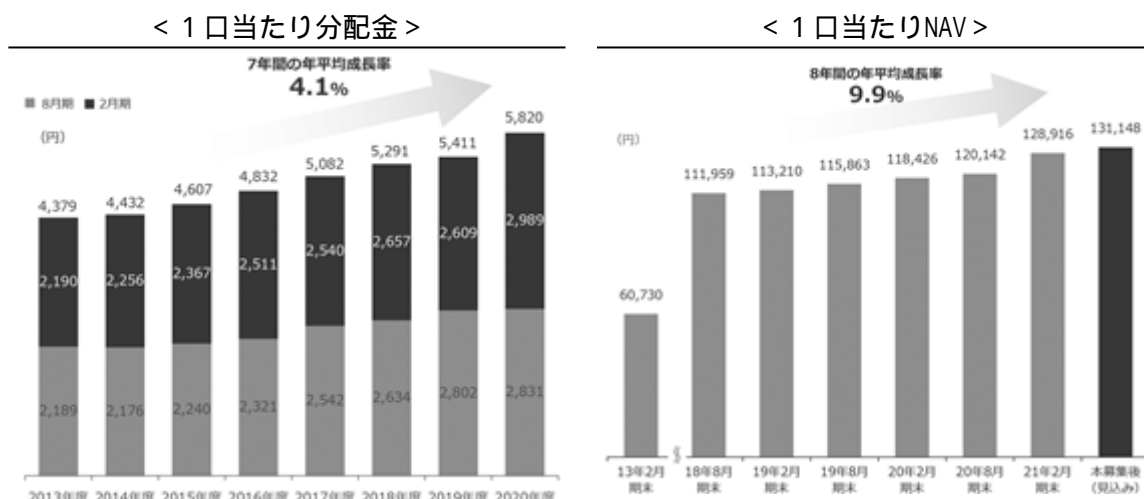
(注5) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

(注6) 本借入の借入金総額183.2億円のうち148.2億円については、金利スワップにより金利を固定化する予定です。

3 補足情報

A. 本投資法人の成長実績～継続的な投資主価値の向上～

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、1口当たり分配金の成長及び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、継続的な外部成長や上場来17期連続の賃料増額、金利コストの低減等を実行し、それぞれ着実な成長を実現させてきました。本投資法人の1口当たり分配金の年額は、2020年度の5,820円まで7年間の年平均成長率4.1%、1口当たりNAVも2013年2月期末の60,730円から2021年2月期末の128,916円まで年平均成長率9.9%と大きく成長しています。また、1口当たりNAVは2021年2月期末の128,916円から本募集後にさらに131,148円まで増加する見込みであり、本投資法人は、本募集及び本借入による資金調達並びに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。



(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、各期末時点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、本募集後の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ます

$$1口当たりNAV(本募集後) = NAV(本募集後) \div 本募集後の発行済投資口数 * 4$$

NAV(本募集後) = NAV(2021年2月期末) - 「GLP 桶川」の2021年2月末日時点の含み益 + 本募集における発行価額の総額 * 5 + 取得予定資産の鑑定評価額合計額 * 6 - 取得予定資産の取得予定価格合計額

* 4 「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証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。

* 5 「本募集における発行価額の総額」は、2021年6月17日(木)現在の株式会社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。実際の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。

* 6 「取得予定資産の鑑定評価額合計額」は、2021年4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)に記載された各鑑定評価額を用いてそれぞれ算定しています。

B．GLPグループのグローバルネットワーク

本投資法人のスポンサーであるGLPグループは、日本をはじめ、中国、ブラジル、ヨーロッパ、インド、アメリカ、ベトナムなど世界17か国で事業を展開し、運用資産残高1,000億米ドル超、総延床面積は約6,700万㎡を誇る物流施設プロバイダーです。GLPグループは、2021年3月末日現在、日本、中国、ブラジル及びインドでは運用資産残高において最大規模を有する先進的物流施設のプロバイダーです。

本投資法人は、物流に関する高い専門性を持ち、グローバルから得られる物流に関する最先端の知見とデータを活用できるGLPグループによる継続的なサポートを受けることで、今後の物流マーケットの動向も見据えながら、長期安定的な物流施設の運営ができるものと考えています。

< GLPグループの概要 >



出所：日本GLP（2021年3月末日時点）

（注）「China Merchants Capital（CMC）」とは、GLPとChina Merchants Group（CMG）による戦略的JVです。CMCはCMGのプライベート・エクイティ事業体であり、インフラストラクチャー、金融、プライベート・エクイティの分野に戦略的投資を行います。

なお、日本国内においてGLPグループは2021年3月末日現在最大の賃貸用物流施設の運営・管理面積を誇っていますが、日本GLPの2021年4月時点の賃貸面積ベースでの上位10テナントの業種構成は3 PLが5社、ECが3社と物流施設の需要の主要なドライバー（けん引要因）であるEC、3 PL事業のテナントが多数を占めており、市場の成長が期待されるEC及び3 PLのテナント需要をしっかりと獲得できています。

また、日本GLPにおけるテナント数（注）は、2016年4月時点では121社でしたが、2021年4月には197社まで拡大しており、物流効率化の流れのなか、先進的物流施設の浸透が進み、日本GLPのテナントの裾野も拡大しています。EC及び3 PL市場の詳細については、後記「C．物流不動産マーケットの動向（イ）電子商取引（EC）市場規模の拡大」及び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 / 基本方針 / B．需要をけん引するドライバー」をご参照ください。

（注）「テナント数」は、各時点において日本GLPが運営・管理する物流施設において賃貸借契約を締結しているテナントの社数に基づいて記載しています。

< 日本GLPにおける上位10テナント(注)の業種別構成(2021年4月時点) >

	テナント	業種
1	株式会社日立物流	3PL
2	アスクル株式会社	EC
3	アマゾンジャパン合同会社	EC
4	楽天グループ株式会社	EC
5	日本通運株式会社	3PL
6	センコー株式会社	3PL
7	日本ロジテム株式会社	3PL
8	株式会社あらた	日用品卸売
9	三井食品株式会社	食品
10	株式会社ダイワコーポレーション	3PL

出所：日本GLP

(注) 賃貸面積ベース

C．物流不動産マーケットの動向

(イ) 電子商取引（EC）市場規模の拡大

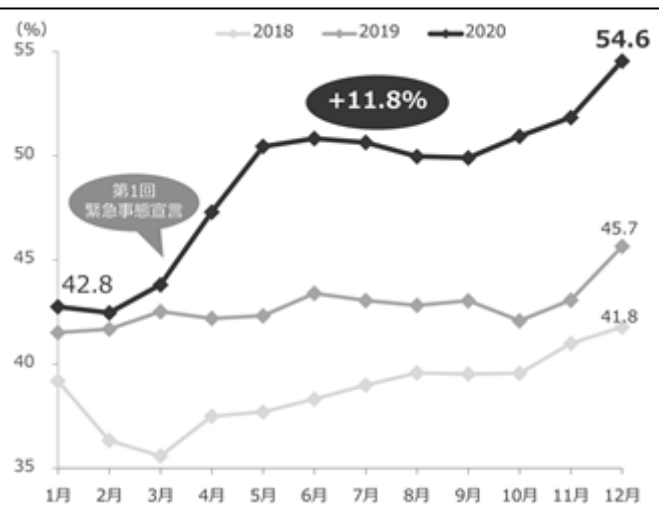
インターネットや通信販売サービスの活用による消費態度の変化に伴い、以下のグラフが示すとおり電子商取引（EC）市場は過去8年間で年平均成長率10.9%と着実に拡大しており、2025年度には25兆円を超える見込みです。ECによる販売規模の拡大は、多頻度小口配送の増加、配達時間の個別化、個人情報等のセキュリティ意識の高まり等に伴い、EC業者による、より大規模かつ利便性の高い先進的物流施設に対する需要に結びついているものと、本投資法人は考えています。

また、オンラインショッピング利用世帯（二人以上世帯）の比率は、新型コロナウイルスの感染が拡大し、1度目の緊急事態宣言が発令された2020年4月以降急激に増加しており、上記EC市場の継続的な拡大は、コロナ禍での消費需要も受けて2020年に加速し、先進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。

< EC市場規模の推移 >



< オンラインショッピング利用世帯の比率 >



出所：実績値については経済産業省「令和元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」（2020年7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2021年版」（2020年12月）を基に資産運用会社にて作成

出所：総務省「インターネットを利用した支出の状況（平成29年以降の月次結果（二人以上世帯）」を基に資産運用会社にて作成

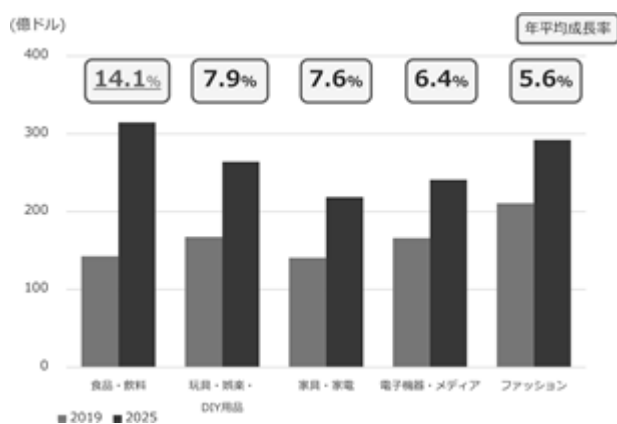
（ロ）冷凍冷蔵倉庫マーケットの状況

前記「（イ）電子商取引（EC）市場規模の拡大」のとおり、新型コロナウイルス感染拡大の影響により足元でオンラインショッピングの利用世帯は大きく増加していますが、品目別国内EC市場規模において、今後は特に食品・飲料の中長期的成長が想定されています。この点、食品用の物流施設のうち、大都市部（注1）の冷凍倉庫及び冷蔵倉庫（注2）は2021年3月時点で49.7%が開発後20年以上経過した物件であり、国内EC市場における食品・飲料領域の高い成長と、冷凍倉庫及び冷蔵倉庫の老朽化やフロンガス規制への対応等を背景に、先進的冷凍冷蔵施設（注2）の需要が今後一層拡大していくことが見込まれます。

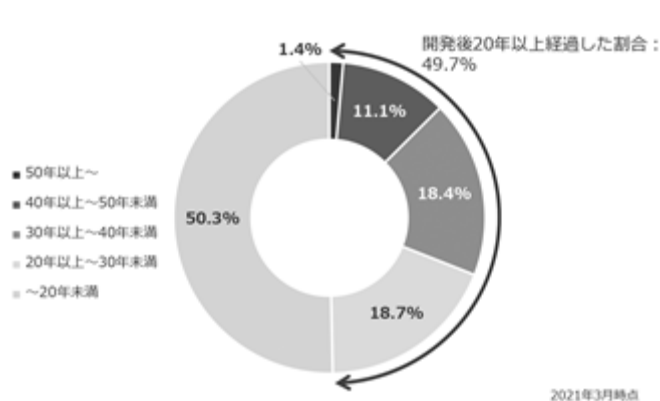
（注1）「大都市部」とは、一般社団法人日本冷蔵倉庫協会が公表している主要12都市（札幌、仙台、船橋、東京、川崎、横浜、名古屋、大阪、神戸、広島、松山及び福岡）をいいます。以下同じです。

（注2）「先進的冷凍冷蔵施設」とは、先進的物流施設の要件を備えた冷凍冷蔵対応倉庫をいい、「冷凍冷蔵対応倉庫」とは温度や湿度を一定に保つ機能を備えた倉庫のことをいいます。以下同じです。なお、冷凍冷蔵対応倉庫のうち、「定温倉庫」は温度が10度から20度の範囲に保たれる倉庫を、「冷蔵倉庫」は温度が-20度から10度以下に保たれる倉庫を、「冷凍倉庫」は温度が-20度以下に保たれる倉庫をいいます。

<品目別国内EC市場規模の年平均成長率予測
(2019-2025年)>



<大都市部の冷凍倉庫及び冷蔵倉庫の築年数割合
(所管容積(注)ベース)>



出所：Statista「eCommerce - Japan」（2020年11月時点、<https://www.statista.com/outlook/dmo/ecommerce/japan?currency=USD>より2021年6月1日取得）、Statista「Food & Beverages -Japan」（2020年11月時点、<https://www.statista.com/outlook/dmo/ecommerce/food-personal-care/food-beverages/japan>より2021年6月10日取得）

出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会「冷蔵倉庫築年数割合（所管容積ベース）」を基に資産運用会社にて作成

（注）「所管容積」とは、国土交通省に届け出た冷凍倉庫及び冷蔵倉庫の立方体容積であり、壁その他の区画の中心線で測定した面積に有効高（床面より大梁下またはダクト下端のいずれか低い方）を乗じ、これに90%を乗じた値をいいます。

（注1）上記のグラフは、Statistaが各国の統計情報、第三者機関の調査結果及び専門家との面談に基づき算出した日本におけるEC（注2）による販売高（消費税を含みますが、運送費用は含みません。）及び販売高予測値（注3）を元に年平均成長率を示したものです。年平均成長率は、複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出しています。

（注2）本「<品目別国内EC市場規模の年平均成長率予測（2019-2025年）>」における「EC」は、電子的な方法により企業が商品を消費者に対して販売することをいい、コンピュータ及びモバイル端末経由で商品を購入することを含みます。また、音楽・電子書籍等の電子的媒体に係る取引、航空券等の電子的に提供されるサービスに係る取引、企業間の取引、中古品の取引及び消費者間の取引を含みません。

（注3）2020年から2025年までの予測値は、出所（Statista）が市場傾向の分析と統計的・数学的な予測技術を組み合わせた方法に基づき算出した予測値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

本投資法人は、本募集の取得予定資産である「GLP 座間」(準共有持分70%)・「GLP 新座」をはじめ、取得予定資産取得後において日本全国にテナントの冷凍冷蔵ニーズに対応中の倉庫を14棟保有することになる見込みです。

< 本投資法人における冷凍冷蔵対応倉庫 >



(注1) 「物件数」及び「総面積」は、取得予定資産取得後の保有資産のうち冷凍冷蔵対応倉庫として利用されている物流施設の物件数及び当該物件の賃貸面積の全部又は一部を冷凍冷蔵対応倉庫として利用しているテナントの賃貸面積の合計を、「冷凍冷蔵面積」は、実際に冷凍冷蔵対応倉庫として利用されている区画の賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「総面積」及び「冷凍冷蔵面積」は、小数第二位を切り捨てて記載しています。

4 取得予定資産の概要

本投資法人は、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、2021年6月25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。

なお、各取得予定資産の取得先は、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等に該当せず、資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人にも該当しません。

A．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
取得予定資産								
関東圏	関東圏-46	GLP 座間 (準共有持分 70%)	三井住友信託銀行株式会社	2011年12月19日から 2031年6月30日まで	29,653	30,030	2021年 7月15日	SNZプロパ ティーズ合同 会社
	関東圏-47	GLP 新座	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年9月30日から 2031年7月31日まで	7,191	8,590	2021年 7月15日	SNZプロパ ティーズ合同 会社
	関東圏-48	GLP 狭山日高	三井住友信託銀行株式会社	2019年1月31日から 2031年7月31日まで	10,300	11,600	2021年 7月15日	SNZプロパ ティーズ合同 会社
関東圏小計					47,144	50,220	-	-
関西圏	関西圏-23	GLP 六甲	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年3月31日から 2031年7月31日まで	2,175	2,780	2021年 7月15日	非開示(注 4)
関西圏小計					2,175	2,780	-	-
合計					49,319	53,000	-	-

(注1) 「信託受託者」及び「信託期間」は、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、取得予定資産に係る各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(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、2021年4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に記載された各鑑定評価額を記載しています。なお、GLP 座間(準共有持分70%)については、信託受益権の準共有の持分割合である70%を乗じた数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。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．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。

(注4) 売主から開示の同意を得られていないため、非開示としています。

B. 取得予定資産の概要

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。

なお、以下に記載する各取得予定資産の「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」及び「本物件の特性」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。その後の改正を含みます。）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。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）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（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・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（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・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、各取得予定資産についてプロパティ・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、別途記載があるものを除き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、2021年4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、2021年4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」、「可能総収益」、「空室等損失等」、「運営費用」、「維持管理費」、「水道光熱費」、「修繕費」、「PMフィー」、「テナント募集費用等」、「公租公課」、「損害保険料」、「その他費用」、「運営純収益」、「一時金の運用益」、「資本的支出」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、各不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。

< 取得予定資産 >

関東圏-46 GLP 座間（準共有持分70%）					
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	2021年7月15日		調査書日付	2021年6月10日	
取得予定価格	29,653百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	30,030百万円（注1）		中長期 修繕費用	建築物：266,624千円 / 12年 （年平均：22,218千円） （注2）	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2011年12月19日	建物	建築時期	2015年6月15日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき5階建
土 地	信託期間満了日	2031年6月30日	建物	延床面積	124,392.68㎡（注4）
	所在地 （住居表示）	神奈川県座間市広野台二 丁目10番10号		用途	倉庫
	面積	58,862.02㎡（注3）		所有形態	所有権（準共有持分70%）
	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%		マスターリース会社	-
所有形態	所有権（準共有持分 70%）	マスターリース種別	-	テナント数	17
				担保設定の有無	なし
<p>特記事項：本投資法人70%、不動産信託受益権の他の準共有者（以下「他の準共有者」といいます。）30%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、売主、他の準共有者及び信託受託者との三者間で締結された受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定」といいます。）（注5）の売主の地位を承継する予定です。準共有者間協定においては、以下の事項が規定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意思決定 受益者としての意思決定については、原則として代表受益者（当初は売主及び他の準共有者間で選出された他の準共有者とされますが、他の準共有者が本投資法人以外の第三者に準共有持分を譲渡した場合には、多数準共有者によって選出された者に変更されます。）の意思に従うものとしますが、意思決定事項のうち重要な事項については、全準共有者の合意を要するものとします。 ・不分割特約 準共有者は、信託受益権について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。 ・売渡請求権 全準共有者の合意を要する事項について合意できなかった場合等の一定の事由が生じた場合には、各準共有者は、他の準共有者に対して、他の準共有者が保有する準共有持分を準共有者間協定において定められた方法で決定される価格にて売り渡すことを請求できるものとします。 ・優先交渉権 各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとします。 ・承諾事項 各準共有者が、準共有持分につき新たに担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を必要とします。 					

（注1）信託受益権の準共有の持分割合である70%を乗じた数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「中長期修繕費用」は、建物全体の「中長期修繕費用」の合計額の準共有持分70%に相当する金額について記載しています。

（注3）全体の敷地面積を記載しています。

（注4）一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

（注5）2021年6月30日付で本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分30%を取得する予定の他の準共有者と本投資法人・資産運用会社との間には、本書の日付現在記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、他の準共有者は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

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)
(注1)	3 P L (注2)	23,739.30m ² (注3) (20.8%)
(注1)	3 P L	11,930.00m ² (注3) (10.5%)
(注1)	3 P L	8,625.46m ² (注3) (7.6%)
契約更改・改定 テナント1 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：(注1) 中途解約：(注1) テナント2 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：(注1) 中途解約：(注1) テナント3 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：(注1) 中途解約：(注1)		

(注1) 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2) 「3 P L」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。以下同じです。

(注3) 本投資法人の信託受益権の準共有の持分割合は70%ですが、一棟の建物全体の賃貸面積を記載しています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	30,030百万円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2021年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	30,030百万円 (注1)	
直接還元法による価格	30,590百万円 (注1)	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	非開示(注2)	
修繕費	非開示(注2)	
PMフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	非開示(注2)	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	非開示(注2)	
運営純収益	1,172百万円 (注1)	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	1,161百万円 (注1)	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	29,470百万円 (注1)	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	29,470百万円 (注1)	
土地比率	69.8%	
建物比率	29.2%	
太陽光発電設備比率	1.0%	
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1) 準共有持分70%に相当する数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 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

LEEDプラチナ認証（注1）（最高位）取得
冷凍冷蔵にも対応

首都圏の広域配送に対応可能な物流適地に所在

東名高速道路「横浜町田IC」より約6.1km及び首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」といいます。）「圏央厚木IC」より約8.2kmと首都圏広域配送にも最適な位置に所在し、神奈川県内陸部の中でも好立地
最寄り駅である小田急電鉄小田原線「相武台前駅」から徒歩圏内（約1.2km）で、周辺には住宅街も広がり、人口集積地となっているため、雇用確保に優位

テナントの事業活動をサポートする最新設備

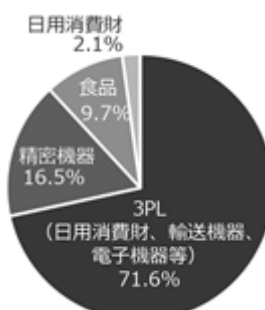
ダブルランプウェイ（注2）により各階へアクセス可能な物件、マルチテナント型で最小区画約700坪から賃貸可能
免震構造に加え、バックアップ電源・井水設備により停電・断水時でも継続稼働可能と、充実したBCPサポート（注3）を有する物件。環境配慮技術やアクセス等が評価されLEEDプラチナ認証（最高位）を獲得
外壁はサンドイッチパネル（注4）仕様で定温と冷凍冷蔵のどちらにも対応可能、耐久性の高いPC（プレキャストコンクリート）（注5）を採用

賃料ギャップによる「成長性」とテナント分散による「安定性」を具現化する物件

BCP性能及び雇用確保の優位性に加え、WALE2.3年と賃料ギャップ（注6）7%を背景に内部成長の実現可能性が高い物件
優位性のある立地及び分散の効いたテナント契約により、今後も安定稼働が期待できる

- （注1）「LEED（Leadership in Energy and Environment Design）プラチナ認証」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムにおける最高位の評価です。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified（標準認証）で評価されます。以下同じです。
- （注2）「ダブルランプウェイ」とは、トラックが上層階とアクセスできるようにするためのスロープ（ランプウェイ）が2つあることをいいます。
- （注3）「BCPサポート」とは、免振構造、バックアップ電源設備、地下水（井水）設備等の災害発生時のBCP（事業継続計画）を支援する機能・設備をいいます。以下同じです。
- （注4）「サンドイッチパネル」とは、2枚の鋼版の間に断熱材を挟んだ積層構造を持つ素材をいいます。以下同じです。
- （注5）「PC（プレキャストコンクリート）」とは、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をいいます。以下同じです。
- （注6）「賃料ギャップ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません。
賃料ギャップ = (市場賃料(注7) - 現行賃料(注8)) ÷ 現行賃料
- （注7）「市場賃料」とは、当該物件の不動産鑑定評価書に記載される直接還元法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額市場賃料単価をいいます。以下同じです。なお、市場賃料は、当該物件につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに当該物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居か既存テナントとの賃料改定かといった点や、賃料改定時期、入居時期、成約面積等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、当該物件について、市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、市場賃料は不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません。
- （注8）「現行賃料」は、当該物件の2021年4月末日時点の倉庫部分の坪当たり契約賃料（共益費を含みます。）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用いています。

<テナント構成（注）>



- （注）「テナント構成」は、2021年4月末日時点の賃貸面積の合計に占める各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。また、「3PL」の括弧内には顧客企業の業種を記しています。以下同じです。

< 内部成長を実現する賃料ギャップ >



< 環境に配慮した様々な仕様 >

全館LED照明	エネルギー効率の最適化 サンドイッチパネル	太陽光発電
	地下水や雨水をトイレ洗浄水に再利用することで節水を促進 災害時や節水発生時への対応も可能	
免震構造とプレキャストコンクリートの採用により、 建設工事の合理化と長寿命化を実現。ライフサイクルCO2 ^(注1) を削減		
	カフェテリア室内に緑化システムを設置し、 共用エリアの室内環境を向上	
<p>(注1) LEED認証は米国グリーンビルディング協会による建物環境認証制度であり、 プラチナは4段階中で最高レベルの認証 GLP協賛の様々な環境配慮技術や公共交通機関等でのアクセスの良い好立地が 高く評価され、本認証を獲得</p>		

(注1) 「ライフサイクルCO2」は、モノの原料調達、製造から輸送、消費、廃棄されるまでの一連の流れのなかで排出される全てのCO2量をいいます。

(注2) 「LEED®認証マーク」は米国グリーンビルディング協会所有の登録商標マークであり、本書への使用許可を受けたものです。

関東圏-47 GLP 新座					
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	2021年7月15日		調査書日付	2021年6月10日	
取得予定価格	7,191百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	8,590百万円		中長期 修繕費用	建築物：108,950千円 / 12年 (年平均：9,079千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2019年9月30日	建物	建築時期	2019年3月9日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階 建
土地	信託期間満了日	2031年7月31日		延床面積	30,062.72㎡
	所在地 (住居表示)	埼玉県新座市大和田3丁 目6番22号		用途	倉庫
	面積	17,047.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	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、借地権	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：本物件の土地の所有形態は、新座市を施行者とする土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地に 係る借地権及び保留地の所有権です。保留地の所有権は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を 含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）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、保留地に係る売買予約契約に基づき、同日に施行者から当該保留地の所有権を取得する権利が信託財産に含ま れています。信託受託者は、保留地の所有権に係る売買予約契約に基づき、保留地に係る使用収益権の設定を受け ていますが、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2023年に行われる予定です。					

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）
第一倉庫冷蔵株式会社	3 P L	30,017.25㎡ (100.0%)
契約更改・改定 第一倉庫冷蔵株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：（注） 中途解約：（注）		

（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	8,590百万円
鑑定機関	シーピーアールイー株式会社
価格時点	2021年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	8,590百万円	
直接還元法による価格	8,630百万円	
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	344百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	336百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF法による価格	8,590百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	7,030百万円	
土地比率	44.2%	
建物比率	55.8%	
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

首都圏へのアクセスに優れた定温物流施設

首都圏の広いエリアに対応可能な物流適地に所在

都心から約25km圏内に立地し、関越自動車道「所沢IC」から約1.5km及び東京外環自動車道「和光IC」から約6.7kmと双方のICを利用可能。国道254号も至近であり、埼玉県南部から南西部、また東京都の城北・城西、多摩地域などの首都圏の幅広いエリアへの配送に対応可能

新座市は東京都に隣接するベッドタウンであり、JR武蔵野線「新座駅」から徒歩圏内(約1.5km)で、雇用確保にも優位

テナントの中核的な拠点として長期安定稼働を実現

総合物流企業である第一倉庫冷蔵株式会社による、テナント1棟借りの長期契約

本物件のテナントは、埼玉県南部を中心に冷凍・冷蔵及び定温・常温倉庫を展開しており、本物件を首都圏集中戦略における中核的な拠点として利用。長期契約を締結しており、安定稼働が見込める

雇用確保に有利な就労環境の確保及び汎用性の高い施設設計

熱効率に優れたサンドイッチパネル仕様のほか、テナントの需要にあわせて天井高及び床荷重をアップ、垂直搬送機の増設を施し、保管効率を促進

大型シーリング・ファンを設置し、快適な庫内労働環境を実現

全館LED照明の採用により環境にも配慮

<テナント構成>



関東圏-48 GLP 狭山日高						
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	2021年7月15日			調査書日付	2021年6月10日	
取得予定価格	10,300百万円			緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	11,600百万円			中長期 修繕費用	建築物：220,530千円 / 12年 (年平均：18,377千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2019年1月31日		建物	建築時期	2015年12月3日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社			構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき4階建
土 地	信託期間満了日	2031年7月31日		延床面積	39,209.78㎡	
	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県日高市大字田木字 新上原473番地2		用途	倉庫	
	面積	23,327.46㎡		所有形態	所有権	
	用途地域	指定なし		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					
マスターリース種別	パス・スルー					
特記事項：本物件の土地の一部は、森林法に基づく林地開発許可を受けており、許可条件として、3,278.50㎡の造成森林の設置が義務付けられています。						

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)
(注)	3 P L	39,579.04㎡ (100.0%)
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：(注) 中途解約：(注)		

(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	11,600百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	11,600百万円	
直接還元法による価格	11,900百万円	
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	500百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	489百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF法による価格	11,500百万円	
割引率（2年度まで）	3.9%	
割引率（3年度以降）	4.1%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	11,400百万円	
土地比率	57.4%	
建物比率	42.6%	
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

免震構造等の採用で充実のBCPサポート

狭山日高IC隣接、エリア配送と広域配送の双方に対応が可能

圏央道「狭山日高IC」に隣接し、圏央道と国道16号の結節点に所在

国道16号を利用したエリア配送及び圏央道経由での関越自動車道や東北自動車道を使った広域配送の双方のオペレーションが可能

安定的な物件運営を意図したマルチテナント向け仕様も可能

現在はテナント1棟使用であるが、マルチテナント向け仕様として2,500-3,000坪にも分割可能であり、多様なテナントニーズへの対応が期待できる

免震構造及びバックアップ電源設備の採用により、充実したBCPのサポートが可能な物件

GLPの開発力を活かした土地の相対取得

先進的物流施設のリーディングカンパニーであるGLPの開発力を活かし、市街化調整区域の土地を相対取引により取得して開発

<テナント構成>



関西圏-23 GLP 六甲 (A棟、 B棟、 C棟(注))					
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	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日	2021年7月15日			調査書日付	2021年6月10日
取得予定価格	2,175百万円			緊急 修繕費用	100,000円
鑑定評価額	2,780百万円			中長期 修繕費用	建築物：162,225千円 / 12年 (年平均：13,518千円)
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2020年3月31日		建物	建築時期
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社			
	信託期間満了日	2031年7月31日			
土地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県神戸市東灘区向洋 町西六丁目6番			構造と階数
	面積	12,998.61m ²			
	用途地域	準工業地域			
	容積率/ 建ぺい率	200% / 70%			
	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：					

(注) B棟及び C棟は附属建物として登記されていますが、実質的な本棟として使用されています。

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)
(注)	3PL	12,478.46m ² (100.0%)
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：(注) 中途解約：(注)		

(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	2,780百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	2,780百万円	
直接還元法による価格	2,950百万円	
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	129百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	120百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF法による価格	2,710百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	3,460百万円	
土地比率	89.7%	
建物比率	10.3%	
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

日本の5大港(注)である神戸港に隣接する好立地に所在

好立地に所在する優位性・利便性の高い物件

日本の5大港の一つである神戸港に隣接。六甲アイランド内に位置し、阪神高速5号湾岸線「六甲アイランド北IC」から約2.3kmの距離にあることから、大阪と神戸へのアクセス利便性も高い物件

物流施設の新規供給が限定的であり、需給環境がひっ迫する神戸湾岸エリアに立地

六甲ライナー「マリンパーク駅」より徒歩約15分圏内、沿線に複数の住宅地があることから雇用の点においても優位性が高い

保管・配送拠点としての底堅い需要により長期安定稼働を実現

関西の住宅建売業者の建築資材の保管・配送拠点。輸入建材は神戸港から陸揚げされるため、至近に位置する本物件の優位性を評価し、テナントが入居

1棟借りしている現行テナントは配送拠点としての利便性を評価しており、安定稼働を実現

賃料ギャップによる内部成長の潜在性が高い物件

好立地を背景にテナントのニーズが高く安定稼働が見込める一方、市場賃料との賃料ギャップが大きく今後の内部成長余地の高い物件

(注)「日本の5大港」とは、東京港、横浜港、名古屋港、大阪港及び神戸港をいいます。

<テナント構成>



5 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2021年4月末日現在(注記に別途記載のあるものを除きます。)の取得予定資産を含み、本書の日付現在で譲渡済みの資産を除く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(㎡)(注5)	賃貸面積(㎡)(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	21,331	32,100	2.9	56,757.92	56,757.92	100.0	3	5.0
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,813	6,840	0.6	34,582.00	34,582.00	100.0	1	5.8
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,304	10,100	1.0	27,356.63	27,356.63	100.0	3	5.6
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,428	6,210	0.6	27,042.59	27,042.59	100.0	1	5.9
関東圏-5	GLP 習志野	15,220	14,125	18,700	1.9	101,623.59	69,875.34	68.8	3	6.1
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,873	2,160	0.2	10,465.03	10,465.03	100.0	1	6.2
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,253	15,100	1.5	76,532.71	76,532.71	100.0	1	6.1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,156	2,960	0.3	19,706.00	19,706.00	100.0	1	6.9
関東圏-9	GLP 杉戸	19,000	17,142	26,800	2.4	101,272.40	100,345.84	99.1	5	5.5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,366	10,200	0.9	31,839.99	31,839.99	100.0	1	5.8
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,807	5,650	0.5	18,460.73	18,460.73	100.0	1	5.5
関東圏-12	GLP 越谷	9,780	9,096	14,800	1.2	43,533.28	43,533.28	100.0	2	5.8
関東圏-13	GLP 三郷	14,868	13,866	22,600	1.9	59,208.59	59,208.59	100.0	2	5.8
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,788	6,900	0.6	12,925.58	12,925.58	100.0	1	5.0
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,204	10,100	1.0	40,277.93	40,277.93	100.0	1	5.6
関東圏-16	GLP 船橋	3,050	2,934	4,650	0.4	18,281.84	18,281.84	100.0	1	6.3
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,580	8,060	0.8	45,582.06	45,582.06	100.0	1	6.2
関東圏-18	GLP 浦安	18,760	17,670	23,300	2.4	64,198.11	64,198.11	100.0	2	4.8
関東圏-19	GLP 辰巳 a	6,694	6,566	8,760	0.8	17,108.52	17,108.52	100.0	1	4.8
関東圏-21	GLP 東京	36,373	34,480	49,800	4.6	79,073.21	79,073.21	100.0	6	4.8
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,402	13,100	1.5	18,341.73	18,341.73	100.0	1	4.7
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,247	5,800	0.7	23,548.03	23,548.03	100.0	3	5.2
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,156	10,600	1.1	58,918.12	58,918.12	100.0	1	5.4
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,403	3,360	0.3	14,904.60	14,904.60	100.0	1	6.4
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	15,500	15,034	18,450	2.0	50,813.07	50,813.07	100.0	5	4.7
関東圏-29	GLP 厚木	21,100	20,180	25,500	2.7	74,176.27	74,176.27	100.0	2	4.8
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,611	12,100	1.4	62,362.89	62,362.89	100.0	1	5.0
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,382	5,590	0.6	26,631.40	26,631.40	100.0	1	5.9
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,420	8,090	0.9	25,839.60	25,839.60	100.0	1	4.4
関東圏-33	GLP 船橋	7,789	7,705	8,630	1.0	34,699.09	34,349.01	99.0	1	4.6
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,718	19,000	2.1	46,892.00	46,892.00	100.0	1	4.4
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,268	19,400	2.3	44,355.46	44,355.46	100.0	5	4.3
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,852	6,320	0.7	23,832.60	23,832.60	100.0	1	5.0
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	40,699	44,500	5.1	95,312.41	95,312.41	100.0	5	4.1
関東圏-38	GLP 川島	12,150	12,161	12,500	1.5	42,187.92	42,187.92	100.0	3	4.4
関東圏-39	GLP 船橋	7,710	7,760	8,650	1.0	31,576.60	31,576.60	100.0	1	4.9
関東圏-40	GLP 東扇島	2,365	2,461	2,560	0.3	11,362.32	11,362.32	100.0	1	4.9
関東圏-41	GLP 狭山日高	21,630	21,695	22,700	2.7	75,719.13	75,719.13	100.0	2	4.6
関東圏-42	GLP 東扇島	6,320	6,540	6,550	0.8	29,787.10	29,787.10	100.0	1	4.6
関東圏-43	GLP 浦安	16,885	16,948	17,600	2.1	47,192.44	47,192.44	100.0	1	4.2
関東圏-44	GLP 柏	8,106	8,135	8,630	1.0	32,363.57	32,363.57	100.0	1	4.6
関東圏-45	GLP 八千代	13,039	13,073	14,500	1.7	54,240.25	54,240.25	100.0	1	4.5

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-1	GLP 枚方	4,750	4,498	6,530	0.6	29,829.56	29,829.56	100.0	1	6.9
関西圏-2	GLP 枚方	7,940	7,393	9,620	1.0	43,283.01	43,283.01	100.0	1	5.5
関西圏-3	GLP 舞洲	9,288	7,847	12,400	1.2	56,511.10	56,511.10	100.0	1	6.2
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,015	2,850	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1	7.5
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,920	6,260	0.7	39,339.00	39,339.00	100.0	1	6.4
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,831	32,000	3.2	110,224.41	110,224.41	100.0	7	5.2
関西圏-7	GLP 尼崎	2,040	1,996	2,650	0.3	12,315.21	12,315.21	100.0	1	6.8
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1,989	2,990	0.3	19,545.35	19,545.35	100.0	1	7.1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,761	2,300	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1	5.8
関西圏-10	GLP 六甲	3,430	3,043	4,370	0.4	20,407.30	20,407.30	100.0	1	6.8
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,403	3,420	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1	6.8
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,451	4,920	0.5	24,167.83	24,167.83	100.0	1	6.5
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,505	7,770	0.9	35,417.31	35,417.31	100.0	1	5.1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,525	4,970	0.6	19,386.00	19,386.00	100.0	1	5.2
関西圏-16	GLP 舞洲	19,390	18,713	19,800	2.5	72,948.78	72,948.78	100.0	1	4.5
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	35,272	41,300	4.6	128,486.21	117,661.14	91.6	10	4.4
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,353	7,790	0.9	38,997.24	38,997.24	100.0	1	5.4
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,701	2,870	0.3	19,766.00	19,766.00	100.0	1	5.9
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,553	4,730	0.6	29,848.70	29,848.70	100.0	1	5.3
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,924	8,840	1.0	26,938.02	26,938.02	100.0	1	4.4
関西圏-22	GLP 六甲	7,981	8,007	8,530	1.0	31,239.46	31,239.46	100.0	2	4.4
その他-1	GLP 盛岡	808	712	868	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1	7.5
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,838	3,960	0.4	20,466.98	20,466.98	100.0	1	6.6
その他-3	GLP 郡山	4,100	3,581	4,670	0.5	24,335.96	24,335.96	100.0	1	6.1
その他-4	GLP 郡山	2,620	2,579	2,820	0.3	27,671.51	21,591.53	78.0	4	6.7
その他-5	GLP 東海	6,210	5,800	8,560	0.8	32,343.31	32,343.31	100.0	1	6.0
その他-6	GLP 早島	1,190	1,185	1,720	0.2	13,527.76	13,527.76	100.0	1	8.8
その他-7	GLP 早島	2,460	2,104	3,000	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1	6.3
その他-8	GLP 基山	5,278	4,417	6,350	0.7	23,455.96	23,455.96	100.0	1	6.1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,134	7,050	0.7	37,256.23	37,256.23	100.0	1	6.2
その他-11	GLP 江別	1,580	1,401	2,390	0.2	18,489.25	18,489.25	100.0	1	8.2
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,232	4,380	0.5	20,402.12	20,402.12	100.0	1	6.7
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,925	14,600	1.4	52,709.97	52,709.97	100.0	2	5.6
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,375	1,690	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1	7.1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,503	4,480	0.5	21,003.04	21,003.04	100.0	2	6.7
その他-19	GLP 鳥栖	9,898	9,042	11,200	1.3	74,860.38	74,860.38	100.0	1	5.3
その他-20	GLP 富谷	5,940	5,649	6,590	0.8	32,562.60	32,562.60	100.0	1	5.7
その他-21	GLP 岡山総社	12,800	12,394	13,300	1.6	63,015.53	62,845.68	99.7	6	5.2
その他-22	GLP 岡山総社	12,700	12,281	13,000	1.6	63,234.92	62,986.79	99.6	5	5.2
その他-23	GLP 藤前	1,980	1,975	2,080	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1	5.5
小計		738,712	707,496	889,538	93.7	3,184,000.87	3,133,652.95	98.4	148	5.1
取得予定資産										
関東圏-46	GLP 座間(注10)	29,653	-	30,030	3.8	79,908.14	79,550.21	99.6	17	4.0
関東圏-47	GLP 新座	7,191	-	8,590	0.9	30,017.25	30,017.25	100.0	1	4.8
関東圏-48	GLP 狭山日高	10,300	-	11,600	1.3	39,579.04	39,579.04	100.0	1	4.9
関西圏-23	GLP 六甲	2,175	-	2,780	0.3	12,478.46	12,478.46	100.0	1	6.0
小計		49,319	-	53,000	6.3	161,982.89	161,624.96	99.8	20	4.4
ポートフォリオ合計		788,031	-	942,538	100.0	3,345,983.76	3,295,277.91	98.5	168	5.1

(注1) 「取得(予定)価格」は、売買契約書又は価格合意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。

(注2) 「帳簿価額」は、2021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。

(注3) 「鑑定評価額」は、取得済資産については、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一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)の規則に基づき、不動産鑑定士による2021年2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又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は調査価格を、また、取得予定資産については2021年4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に記載された各鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

- (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。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。
- (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、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。
- (注9)「NOI利回り」は、前記(注3)記載の各不動産鑑定評価書又は各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)に基づき、取得価格又は取得予定価格に対する比率を小数第二位を四捨五入して計算しています。
- (注10)GLP・MFLP 市川塩浜及びGLP 座間はそれぞれ信託受益権の50%、70%を保有又は保有する予定の準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合(それぞれ50%、70%)を乗じた数値を記載しています。

B. 取得済資産及び取得予定資産の概要

地域	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	1,335	273	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	1,285	397	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	2,044	459	31,998.97
	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	332	94	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	900	151	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
	関東圏-35	GLP 新砂	東京都江東区	1987年3月31日	906	258	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
	関東圏-37	GLP 横浜	神奈川県横浜市	2005年6月13日	1,776	462	51,072.79
	関東圏-38	GLP 川島	埼玉県比企郡	2017年3月15日	582	137	26,857.45
	関東圏-39	GLP 船橋	千葉県船橋市	1993年10月27日	(注4)	(注4)	16,718.00
	関東圏-40	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	1991年3月28日	(注4)	(注4)	5,000.00
	関東圏-41	GLP 狭山日高	埼玉県日高市	2016年9月5日	(注4)	471	43,218.00
	関東圏-42	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	1990年12月20日	(注4)	75	11,309.80
	関東圏-43	GLP 浦安	千葉県浦安市	2020年2月7日	(注4)	359	24,444.00
	関東圏-44	GLP 柏	千葉県柏市	2017年1月10日	(注4)	200	17,440.06
	関東圏-45	GLP 八千代	千葉県八千代市	2020年3月9日	(注4)	320	28,039.03
	関東圏小計				26,159	8,729	1,084,844.98
	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	1,553	608	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-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
	関西圏-17	GLP 大阪	大阪府大阪市	2004年8月19日	1,678	455	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

地域	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 (㎡)
	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)	13,328.77
	関西圏-22	GLP 六甲	兵庫県神戸市	2019年9月8日	(注4)	99	15,994.31
関西圏小計					9,936	3,551	494,510.42
	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	191	44	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
	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-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-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	775	258	33,054.58
	その他-22	GLP 岡山総社	岡山県総社市	2015年10月13日	769	250	33,061.77
	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
その他小計					6,315	2,086	506,632.36
取得予定資産							
	関東圏-46	GLP 座間 (注5)	神奈川県座間市	2015年6月15日	1,266	451	58,862.02
	関東圏-47	GLP 新座	埼玉県新座市	2019年3月9日	(注4)	(注4)	17,047.00
	関東圏-48	GLP 狭山日高	埼玉県日高市	2015年12月3日	(注4)	(注4)	23,327.46
	関西圏-23	GLP 六甲	兵庫県神戸市	1995年1月16日	(注4)	(注4)	12,998.61
小計					2,326	949	112,235.09
ポートフォリオ合計					44,737	15,317	2,198,222.85

(注1)「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。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も延床面積が大きい建物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。

(注2)「年間賃料」は、2021年4月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料(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係る賃料は含んでいません。

(注3)「敷金・保証金」は、2021年4月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る各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 市川塩浜及びGLP 座間はそれぞれ信託受益権の50%、70%を保有又は保有する予定の準共有物件です。「年間賃料」及び「敷金・保証金」は、信託受益権の準共有持分割合(それぞれ50%、70%)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	2021年 2月28日	32,100	32,800	3.4	31,400	3.2	3.6
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	6,840	6,970	3.9	6,700	3.7	4.1
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	10,100	10,300	4.0	9,930	3.8	4.2
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	6,210	6,380	4.5	6,140	4.6	4.7
関東圏-5	GLP 習志野	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	18,700	18,900	4.5	18,600	1-2y 4.2% 3-10y 4.4%	4.5
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	2,160	2,190	4.4	2,140	1y 4.3% 2-3y 4.4% 4y- 4.5%	4.6
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	15,100	15,400	4.4	15,000	1y-3y 4.3% 4y-5y 4.4% 6y-10y 4.5%	4.6
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	2,960	3,060	4.7	2,910	1y 4.6% 2y-10y 4.8%	4.9
関東圏-9	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	26,800	27,200	3.8	26,300	3.6	4.0
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	10,200	10,400	3.8	10,000	3.6	4.0
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	5,650	5,750	4.0	5,540	3.8	4.2
関東圏-12	GLP 越谷	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	14,800	15,100	3.7	14,500	3.5	3.9
関東圏-13	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	22,600	23,000	3.7	22,100	3.5	3.9
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	6,900	7,050	3.5	6,740	3.3	3.7
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	10,100	10,400	4.1	10,000	1y-3y 3.9% 4y-10y 4.1%	4.3
関東圏-16	GLP 船橋	シービーアール イー株式会社	2021年 2月28日	4,650	4,780	3.9	4,650	3.7	4.0
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	8,060	8,190	4.6	7,930	4.4	4.8
関東圏-18	GLP 浦安	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	23,300	23,700	3.7	23,100	1y-2y 3.6% 3y-10y 3.7%	3.8
関東圏-19	GLP 辰巳 a	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	8,760	8,950	3.5	8,560	3.3	3.7
関東圏-21	GLP 東京	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 2月28日	49,800	50,900	3.4	48,700	3.2	3.6
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	13,100	13,700	3.8	12,800	1y-2y 3.8% 3y-10y 3.9%	4.0
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	5,800	5,790	4.5	5,800	1y-2y 4.3% 3y 4.4% 4y- 4.5%	4.6
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	10,600	10,800	4.1	10,300	3.9	4.3
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	3,360	3,430	4.2	3,290	4.0	4.4
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	2021年 2月28日	18,450	18,550	3.9	18,350	3.6	4.1
関東圏-29	GLP 厚木	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	25,500	25,700	3.9	25,400	1y-5y 3.8% 6y-10y 3.9%	4.0
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	12,100	12,600	4.4	11,900	1y-5y 4.3% 6y- 4.4%	4.5
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	5,590	5,650	4.6	5,570	1-4y 4.2% 5y-10y 4.4%	4.6

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 (%)
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	8,090	8,220	3.9	8,040	1y-2y 3.8% 3y- 3.9%	4.0
関東圏-33	GLP 船橋	JLL森井鑑定株式会社	2021年 2月28日	8,630	8,840	3.9	8,420	3.7	4.1
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	2021年 2月28日	19,000	19,300	3.8	18,600	3.6	4.0
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	19,400	20,200	3.8	19,200	1y 3.8% 2y-10y 3.9%	4.0
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	6,320	6,400	4.4	6,280	1y-2y 4.3% 3y-10y 4.4%	4.5
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	2021年 2月28日	44,500	46,200	3.5	43,800	3.3	3.7
関東圏-38	GLP 川島	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	12,500	12,800	4.1	12,300	1y-3y 3.9% 4y- 4.1%	4.2
関東圏-39	GLP 船橋	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	8,650	8,780	4.1	8,510	3.8	4.2
関東圏-40	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2021年 2月28日	2,560	2,660	3.9	2,510	3.6	4.1
関東圏-41	GLP 狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	22,700	23,100	4.2	22,500	1y-2y 4.0% 3y- 4.2%	4.3
関東圏-42	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2021年 2月28日	6,550	6,800	4.0	6,440	3.7	4.2
関東圏-43	GLP 浦安	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	17,600	17,900	3.8	17,200	3.2	4.0
関東圏-44	GLP 柏	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	8,630	9,060	4.1	8,440	1y-3y 4.1% 4y-10y 4.2%	4.3
関東圏-45	GLP 八千代	シービーアールイー株式会社	2021年 2月28日	14,500	14,500	4.1	14,500	3.7	4.1
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	6,530	6,560	4.7	6,490	4.3	5.0
関西圏-2	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	9,620	9,750	4.4	9,490	4.2	4.6
関西圏-3	GLP 舞洲	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	12,400	12,500	4.5	12,300	4.2	4.7
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	2,850	2,890	4.9	2,800	4.6	5.2
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	6,260	6,320	4.9	6,190	4.5	5.2
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	32,000	32,500	4.0	31,400	3.8	4.2
関西圏-7	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	2,650	2,690	4.9	2,600	4.5	5.3
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2021年 2月28日	2,990	3,020	5.4	2,950	5.2	5.6
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	2,300	2,310	5.0	2,290	4.6	5.2
関西圏-10	GLP 六甲	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	4,370	4,380	4.7	4,360	4.7	4.9
関西圏-11	GLP 門真	シービーアールイー株式会社	2021年 2月28日	3,420	3,480	4.5	3,420	4.3	4.6
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	4,920	4,980	5.0	4,860	4.6	5.3
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	7,770	7,800	4.6	7,730	4.6	5.0
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	4,970	5,040	4.7	4,890	4.4	4.9
関西圏-16	GLP 舞洲	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	19,800	20,100	4.3	19,500	4.1	4.5
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	2021年 2月28日	41,300	42,000	3.7	40,500	3.5	3.9
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 2月28日	7,790	7,900	4.7	7,680	4.5	4.9

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-19	GLP 西宮	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 2月28日	2,870	2,900	5.2	2,830	4.6	5.0
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	4,730	4,800	4.8	4,650	4.6	5.0
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	8,840	9,010	3.9	8,660	3.7	4.1
関西圏-22	GLP 六甲	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	8,530	8,720	4.0	8,330	3.8	4.2
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	868	892	6.3	858	6.1	6.5
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	3,960	4,060	5.0	3,920	1y 4.7% 2y-3y 4.8% 4y-10y 4.9%	5.2
その他-3	GLP 郡山	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	4,670	4,710	5.3	4,650	1y 5.0% 2y-3y 5.1% 4y-10y 5.2%	5.5
その他-4	GLP 郡山	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	2,820	2,910	5.3	2,780	1y-3y 5.0% 4y-10y 5.2%	5.5
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	8,560	8,710	4.2	8,400	4.0	4.4
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 2月28日	1,720	1,740	5.6	1,700	5.4	5.8
その他-7	GLP 早島	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 2月28日	3,000	3,020	5.1	2,970	4.8	5.3
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 2月28日	6,350	6,440	4.8	6,250	4.3	5.2
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	7,050	7,140	4.8	7,010	1y 4.5% 2y-10y 4.7%	5.0
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	2,390	2,420	5.2	2,350	5.0	5.4
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	4,380	4,440	5.3	4,360	1y-6y 5.3% 7y-10y 5.5%	5.5
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	14,600	14,900	4.0	14,300	3.8	4.2
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	1,690	1,700	5.7	1,690	1y 5.2% 2y-10y 5.4%	5.7
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 2月28日	4,480	4,510	5.3	44,400	5.0	5.5
その他-19	GLP 鳥栖	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 2月28日	11,200	11,400	4.5	11,000	4.1	4.9
その他-20	GLP 富谷	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 2月28日	6,590	6,690	4.9	6,490	4.7	5.1
その他-21	GLP 岡山総社	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	13,300	13,400	4.9	13,300	1y 4.8% 2y-4y 4.9% 5y- 5.0%	5.1
その他-22	GLP 岡山総社	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	13,000	13,300	4.9	12,900	1y 4.8% 2y-4y 4.9% 5y- 5.0%	5.1
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 2月28日	2,080	2,250	4.6	2,190	1y 4.6% 2y-10y 4.7%	4.8
取得予定資産									
関東圏-46	GLP 座間 (注2)	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 4月30日	30,030	30,590	3.8	29,470	3.5	3.9
関東圏-47	GLP 新座	シービーアール イー株式会社	2021年 4月30日	8,590	8,630	3.9	8,590	3.5	3.9
関東圏-48	GLP 狭山日高	株式会社谷澤総合 鑑定所	2021年 4月30日	11,600	11,900	4.1	11,500	1y-2y 3.9% 3y- 4.1%	4.2
関西圏-23	GLP 六甲	JLL森井鑑定株式 会社	2021年 4月30日	2,780	2,950	4.1	2,710	3.8	4.3

- (注1) 「鑑定評価額」は、取得済資産については、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2021年2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又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は調査価格を、また、取得予定資産については2021年4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に記載された各鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
- (注2) GLP・MFLP 市川塩浜及びGLP 座間はそれぞれ信託受益権の50%、70%を保有又は保有する予定の準共有物件です。「鑑定評価額」は、信託受益権の準共有持分割合(それぞれ50%、70%)に基づく価格を記載しており、「収益価格」は当該準共有持分割合(それぞれ50%、70%)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、注2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、注3)	PML (%) (注4)
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 (注5)				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 (注5)				168,620	11.7
関東圏-14	GLP 辰巳			54,520	14.9	
関東圏-15	GLP 羽村		2018年8月31日	61,540	12.5	
関東圏-16	GLP 船橋			127,980	11.3	
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦			63,000	9.3	
関東圏-18	GLP 浦安			296,600	12.0	
関東圏-19	GLP 辰巳 a		2020年1月31日	145,790	13.6	
関東圏-21	GLP 東京			343,710	1.7	
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 (注5)		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6)	2016年4月12日		220,644	1.7	
関東圏-29	GLP 厚木	2016年8月3日		180,143	1.4	
関東圏-30	GLP 吉見		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	
関東圏-35	GLP 新砂		2018年7月30日	298,639	12.5	
関東圏-36	GLP 湘南			142,715	8.3	
関東圏-37	GLP 横浜		2020年11月4日	849,750	1.6	
関東圏-38	GLP 川島		2020年2月29日	154,288	9.2	
関東圏-39	GLP 船橋			376,392	10.8	
関東圏-40	GLP 東扇島			205,239	10.1	
関東圏-41	GLP 狭山日高		2020年11月4日	326,209	1.5	
関東圏-42	GLP 東扇島			318,721	12.5	
関東圏-43	GLP 浦安			412,952	12.2	
関東圏-44	GLP 柏			95,551	10.7	
関東圏-45	GLP 八千代			194,082	10.9	

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、注2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、注3)	PML (%) (注4)	
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 (注5)				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 (注5)				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			2018年8月31日	353,530	8.5	
関西圏-11	GLP 門真			2020年7月10日	111,490	16.6	
関西圏-13	GLP 福崎				144,190	5.3	
関西圏-14	GLP 神戸西			2021年3月30日	85,480	6.8	
関西圏-15	GLP 深江浜 (注5)			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		
関西圏-17	GLP 大阪	2018年7月30日	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		
関西圏-22	GLP 六甲	2020年11月4日	122,535		12.1		
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 (注5)				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 (注5)				233,920	8.0	
その他-10	GLP 仙台				134,980	10.8	
その他-11	GLP 江別				74,540	9.5	
その他-12	GLP 桑名			2018年8月31日	126,470	10.5	
その他-14	GLP 小牧				227,250	5.2	
その他-15	GLP 扇町			2020年7月10日	101,303	16.3	
その他-16	GLP 広島				198,710	7.3	
その他-19	GLP 鳥栖 (注5)			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	10.0
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		
その他-23	GLP 藤前	2018年7月30日	143,851		13.9		
取得予定資産							
関東圏-46	GLP 座間 (注6)	東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2021年6月10日		266,624	1.5	
関東圏-47	GLP 新座				108,950	6.6	
関東圏-48	GLP 狭山日高				220,530	1.6	
関西圏-23	GLP 六甲	株式会社 アースアプレイザル		100	162,225	10.4	
ポートフォリオPML(注4)						1.73	

(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「エンジニアリング・レポート」によるものです。

(注2)「緊急修繕費用」は、調査書日付から起算して1年以内に必要とする修繕費用を示します。

(注3)「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4)物件ごとのPML及びポートフォリオPMLは、2021年6月10日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告」に基づき、小数第二位を四捨五入して記載しています。

- (注5) 太陽光発電設備が付帯している物件の「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、2018年1月15日付「建物状況調査報告書(太陽光発電設備)」における修繕費用を合算した数値を記載しています。
- (注6) GLP・MFLP市川塩浜及びGLP 座間はそれぞれ信託受益権の50%、70%を保有する準共有物件です。「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持分割合(それぞれ50%、70%)を乗じ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。

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)	比率 (%) (注2)
関東圏	2,274,549.12	59.7	521,624	66.2
関西圏	911,678.98	23.9	170,523	21.6
その他	623,666.41	16.4	95,884	12.2
合計	3,809,894.51	100.0	788,031	100.0

(注1) 「延床面積」は、主たる建物（GLP 東扇島、GLP 枚方、GLP 広島及びGLP 六甲）については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟)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100.0%とならない可能性があります。

(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)	比率 (%) (注3)
20年以上	33	908,923.76	23.9	158,863	20.2
15年以上20年未満	15	865,109.99	22.7	232,594	29.5
10年以上15年未満	21	1,001,936.93	26.3	176,591	22.4
5年以上10年未満	8	583,904.72	15.3	103,799	13.2
5年未満	9	450,019.11	11.8	116,182	14.7
合計	86	3,809,894.51	100.0	788,031	100.0

(注1) 「築年数」は、原則として主たる建物（但し、GLP 浦安 については、延床面積の大きい建替棟）の登記簿上の新築年月日から2021年4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（GLP 東扇島、GLP 枚方、GLP 広島及びGLP 六甲）については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟)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100.0%とならない可能性があります。

(八) 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)	比率 (%) (注2)
100,000㎡以上	8	1,002,671.75	26.3	217,129	27.6
50,000㎡以上 100,000㎡未満	16	1,118,525.43	29.4	224,252	28.5
30,000㎡以上 50,000㎡未満	27	1,026,877.76	27.0	215,760	27.4
10,000㎡以上 30,000㎡未満	35	661,819.57	17.4	130,890	16.6
10,000㎡未満	0	0.00	0.0	0	0.0
合計	86	3,809,894.51	100.0	788,031	100.0

(注1) 「延床面積」は、主たる建物（GLP 東扇島、GLP 枚方、GLP 広島及びGLP 六甲）については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟)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100.0%とならない可能性があります。

(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	458,653.39	13.9	6,325	14.1
5年以上7年未満	226,122.65	6.9	3,403	7.6
3年以上5年未満	750,423.39	22.8	9,534	21.3
1年以上3年未満	1,297,619.98	39.4	18,349	41.0
1年未満	562,458.50	17.1	7,123	15.9
合計	3,295,277.91	100.0	44,737	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2021年4月末日現在において締結されている各不動産又は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、2021年4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賃貸借期間(残存期間)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100.0%とならない可能性があります。

(注4) 「年間賃料」は、2021年4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、太陽光発電設備や駐車場等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、本募集に関連して、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すべ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Optimal Takeout Arrangement (OTA)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．不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
- 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
- Z．底地物件に関するリスク

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．借入れ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．取得予定資産を組み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、投資法人のすべ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すべ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、感染症の拡大（パンデミック）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。また、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。

特に、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルスの影響により、経済活動は停滞し、不動産投資信託証券の市場価格も影響を受けています。今後、新型コロナウイルス感染症が更に拡大し、又はその影響が長期間にわたる場合には、経済活動の抑制又はその長期化が生じ、金融商品市場や本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

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、上記の方針にかかわらず、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%を上限の目処としつつ、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上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、また、投信法第104条第1項(役員及び会計監査人の解任)、第140条(規約の変更)(但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。)、第143条第3号(解散)、第205条第2項(資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意)又は第206条第1項(資産の運用に係る委託契約の解約)に係る議案を除きます。)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、同条第2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、「資産運用会社に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、「資産保管会社に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、また資産運用会社に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。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を運用資産のPM会社を選定する方針です。上記の他、本投資法人は、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 / 成長戦略 / A. 外部成長 / (八) GLPファンド物件の取得機会の活用」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、GLP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169,440口（発行済投資口の総口数の3.9%）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すべ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Optimal Takeout Arrangement (OTA)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、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、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。なお、GLPは、2020年8月に、先進的物流施設に対して投資するオープンエンド型私募ファンドであるGLP Japan Income Fund(以下「JIF」といいます。)を設立し、2020年10月より関東圏及び関西圏に立地する先進的物流施設を当初ポートフォリオとして運用を開始しています。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、GLPファンド側の事情やJIFの運用によりGLPファンドからの物件取得戦略に一定の影響を及ぼすこととなる可能性があります。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。

また、本投資法人は、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 / 成長戦略 / A. 外部成長 / (ハ)ブリッジスキームを活用した将来の物件取得機会の確保」に記載のとおり、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権利又は取得に係る優先交渉権を有し、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り組みとして、「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する契約形態での売買契約の締結又は優先交渉権の取得を行っており、かかる取り組みを、優良物件の取得機会を確保するためのブリッジスキームの一つとして位置付け、外部成長戦略の一つとしています。しかしながら、OTAが売買契約による場合には、定められた期間中に本投資法人が取得義務を負うこととなることから、後記「不動産に係るリスク / V. フォワード・コミットメント等に係るリスク」に記載のリスクがあり、また、優先交渉権を取得しているに過ぎない場合には、本投資法人が優先交渉権を行使した場合であってもOTA対象資産を取得できる保証はなく、また、取得する場合においても、本投資法人がOTAによって企図した取得価格の逡減が実現できる保証はありません。

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。その後の改正を含みます。）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. 不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク

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、又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、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又は契約不適合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、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）が施行された2020年4月1日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、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、旧民法第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が、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。

他方で、民法改正法が施行された2020年4月1日以降に締結された不動産の売買においては、改正後の民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うこととなります。買主は、契約不適合を知った時から1年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及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、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

上記に加え、本投資法人が買主であるときに、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又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による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又は契約不適合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又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による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、民法改正の前後を問わず、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又は契約不適合による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又は契約不適合による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、滅失した箇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すべ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・豪雨が起こった場合、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。例えば、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ることもあります。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ため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す（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。

また、民法改正後の民法においては、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

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おり、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ます。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、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加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、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、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。

Z. 底地物件に関するリスク

本投資法人は、さらなる収益の確保と運用資産の成長を図るとの観点から、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。なお、底地の取得に際しては、底地上に物流施設が存在している底地だけではなく、再開発により将来その上に物流施設を建設することが可能と見込まれる底地に対して投資を行う場合があります。かかる底地に対する投資についての主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 底地物件に係る一般的リスク

底地に設定される借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49条。その後の改正を含みます。)第4条)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財政状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、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、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金などで担保される範囲を超える場合は、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。加えて、土地の賃料の改定又は借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 底地上の建物に係るリスク

本投資法人が、再開発により将来物流施設を建設することが可能と見込んだ場合、底地上の建物の用途が物流施設以外の場合であっても、当該底地に対して投資する場合があります。また、再開発までの期間が長期にわたる可能性もあります。

この場合、当該建物の用途が物流施設以外であることに伴う当該用途特有のリスク、例えば工場である場合の土壤汚染リスクやテナントの操業停止等に伴う賃料延滞又は賃料減額請求等のリスクがあり、物流施設特化型である本投資法人のポートフォリオに物流施設以外の用途に係る投資リスクが生じるうえ、資産運用会社が当該用途特有の運用リスク等に必ずしも精通していない結果、取得時における評価を適切に行えない可能性や、取得後に想定外の損失が生じる可能性も否定できません。

(ハ) 再開発に係るリスク

本投資法人が、物流施設への再開発を見込んで底地物件を取得し、当該底地上で再開発を行う場合、工事期間中のテナント退去により当該底地からの賃料収入が得られなくなる可能性があります。また、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壤汚染等が発見されることなどにより、開発の遅延、変更又は中止を余儀なくされる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、g) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の開発リスクがあります。また、再開発後の物流施設を想定どおりにテナントに賃貸することができず、又は想定した賃料収入が得られない可能性もあります。これらの結果、底地物件取得時に企図した物流施設

設への再開発を実現できず売却を余儀なくされ、又は再開発中若しくは再開発後の物件からの収益が本投資法人の期待を大きく下回り又は全く得られないこととなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人が想定外の費用、損害又は損失を被る可能性があります。

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。その後の改正を含みます。）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、信託財産すべ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、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。その後の改正を含みます。）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(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、又は一定の手續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すが、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号ロ（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、機関投資家以外の者に借入れにかかる債権を譲渡された場合、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になります。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られると考えています。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られ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2023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。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投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．取得予定資産を組み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 取得予定資産の概要 / B．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 取得予定資産の概要 / B．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。この報告手続きを通じ、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。

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届出目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に、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済資産及び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届出目論見書の表紙裏の次頁に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）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届出目論見書の表紙裏の次頁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、2021年6月26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、2021年6月30日から2021年7月5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届出目論見書の表紙裏の次頁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] <https://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、表紙裏、裏表紙及び裏表紙裏に以下の内容をカラー印刷して記載します。



GLP J-REIT

GLP投資法人

新投資口発行及び投資口売出席出目論見書 2021年6月



成長性 × 安定性 × 先進性

力強い 成長力

- 物流適地に所在する4物件／493億円^(注1)を取得予定
- 3期連続となる物件売却を実施し、売却益を還元
- 直近期(2021年2月期)において、5.9%の賃料増額を実現。力強い内部成長を継続

安定した ポートフォリオ

- 本募集により、ポートフォリオは86物件／7,880億円^(注2)に増大し、安定性を強化
- 取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率は99.0%
- 強固な財務基盤を活かし、本募集後のLTVを44.1%と適切にコントロール

先進的な 取組み

- 本募集は、J-REIT初となる「短縮マーケティング型のグローバルオファリング(Accelerated Global Offering)」
- J-REIT初のサステナビリティボンドの発行実績
- GLPグループによる先進テクノロジーを活用したソリューション提供

(注1) 取得予定価格合計

(注2) 取得(予定)価格合計

(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 オファリング・サマリー」をご参照ください。



スケジュール

（発行価格等決定日が2021年6月30日（水）の場合）

日	月	火	水	木	金	土
6/13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	7/1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17

注釈: 6/13, 20, 27, 4, 11は赤字で表示されています。7/1は青字で表示されています。25日（金）は「有価証券届出書提出日」です。28日（月）から30日（水）は「需要状況等の把握期間」です。30日（水）は「発行価格等決定日」です。31日（木）は「申込期間」です。1日（金）から2日（土）は「申込証拠金の入金期間」です。6日（火）は「払込期日」です。7日（水）は「受渡期日」です。

（注1）需要状況等の把握期間は、2021年6月28日（月）から、最短で2021年6月30日（水）まで、最長で2021年7月5日（月）までを予定しています。

（注2）発行価格等の決定期間は、2021年6月30日（水）から2021年7月5日（月）までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2021年6月30日（水）の場合を示しています。なお、

① 発行価格等決定日が2021年6月30日（水）の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、

申込証拠金の入金期間は上記申込証拠金の入金期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

② 発行価格等決定日が2021年7月1日（木）の場合、申込期間は「2021年7月2日（金）」、

申込証拠金の入金期間は「2021年7月2日（金）から2021年7月5日（月）まで」、払込期日は「2021年7月7日（水）」、受渡期日は「2021年7月8日（木）」

③ 発行価格等決定日が2021年7月2日（金）の場合、申込期間は「2021年7月5日（月）」、

申込証拠金の入金期間は「2021年7月5日（月）から2021年7月6日（火）まで」、払込期日は「2021年7月8日（木）」、受渡期日は「2021年7月9日（金）」

④ 発行価格等決定日が2021年7月5日（月）の場合、申込期間は「2021年7月6日（火）」、

申込証拠金の入金期間は「2021年7月6日（火）から2021年7月7日（水）まで」、払込期日は「2021年7月9日（金）」、受渡期日は「2021年7月12日（月）」

となりますので、ご注意ください。

投資口価格の推移

（2020年2月28日の投資口価格及び東証REIT指数を100ptとする）

