

【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】	2022年10月12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 八木場 真二
【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 17,366,352,336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 897,171,005円
	(注1) 発行価額の総額は、2022年9月29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、2022年9月29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、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

116,166口

(注1)上記発行数は2022年10月12日(水)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215,962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。))が行われません。

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116,166口及び海外募集口数99,796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。))の買取引受けの対象口数95,044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4,752口を目標に募集を行います。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5,809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、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及びMorgan Stanley & Co. International plc(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】

17,366,352,336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、2022年9月29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、2022年10月17日(月)から2022年10月19日(水)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(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】

2022年10月18日(火)

(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、2022年10月13日(木)から、最短で2022年10月17日(月)まで、最長で2022年10月19日(水)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、2022年10月17日(月)から2022年10月19日(水)までを予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が2022年10月17日(月)の場合、申込期間は上記のとおり

発行価格等決定日が2022年10月18日(火)の場合、申込期間は「2022年10月19日(水)」

発行価格等決定日が2022年10月19日(水)の場合、申込期間は「2022年10月20日(木)」

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】

2022年10月21日(金)

(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、2022年10月13日(木)から、最短で2022年10月17日(月)まで、最長で2022年10月19日(水)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、2022年10月17日(月)から2022年10月19日(水)までを予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が2022年10月17日(月)の場合、払込期日は上記のとおり

発行価格等決定日が2022年10月18日(火)の場合、払込期日は「2022年10月24日(月)」

発行価格等決定日が2022年10月19日(水)の場合、払込期日は「2022年10月25日(火)」

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、2022年10月17日(月)から2022年10月19日(水)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
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	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
シティグループ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合計	-	116,166口

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

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

(注3) 国内一般募集の共同主幹会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及びシティグループ証券株式会社であり、本投資口を取得し得る投資家のうち個人・事業会社等に対する需要状況等の把握及び配分に関しては野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・

スタンレー証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社が共同して行います。また、機関投資家に対する需要状況等の把握及び配分に関しては、共同主幹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兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

国内一般募集における手取金(17,366,352,336円)については、国内一般募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金上限(14,919,102,816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2022年11月1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(868,422,264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、2022年9月29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2022年10月17日(月)の場合、申込証拠金の入金期間は「2022年10月18日(火)から2022年10月19日(水)まで」

発行価格等決定日が2022年10月18日(火)の場合、申込証拠金の入金期間は「2022年10月19日(水)から2022年10月20日(木)まで」

発行価格等決定日が2022年10月19日(水)の場合、申込証拠金の入金期間は「2022年10月20日(木)から2022年10月21日(金)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2022年10月17日(月)の場合、受渡期日は「2022年10月24日(月)」

発行価格等決定日が2022年10月18日(火)の場合、受渡期日は「2022年10月25日(火)」

発行価格等決定日が2022年10月19日(水)の場合、受渡期日は「2022年10月26日(水)」

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】

5,809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5,809口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、海外引受会社の買取引受の対象口数、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)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】

897,171,005円

(注)売出価額の総額は、2022年9月29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】

2022年10月18日(火)

(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】

2022年10月24日(月)

(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兜町7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、Mizuho International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc及びCitigroup Global Markets Limited（以下「海外引受会社」といいます。）は、発行価格等決定日に本投資法人及びGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。また、本投資法人は海外引受会社に対して追加的に発行する本投資口を買取る権利を付与します。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

海外募集における発行数（海外募集口数）

99,796口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は215,962口であり、国内一般募集口数116,166口及び海外募集口数99,796口（海外引受会社の買取引受けの対象口数95,044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4,752口）を目標に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定されません。

海外募集における発行価額の総額

14,919,102,816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、2022年9月29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5,809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、5,809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2022年10月12日(水)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5,809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、2022年11月21日(月)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2022年11月15日(火)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数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、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、SMB C日興証券株式会社及びシティグループ証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2022年10月17日(月)の場合、「2022年10月19日(水)から2022年11月15日(火)までの間」

発行価格等決定日が2022年10月18日(火)の場合、「2022年10月20日(木)から2022年11月15日(火)までの間」

発行価格等決定日が2022年10月19日(水)の場合、「2022年10月21日(金)から2022年11月15日(火)までの間」

となります。

3 ロックアップについて

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

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

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

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

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

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

4 目論見書の電子交付について

引受人は、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おける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います(注)。

(注)本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(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条の30の9第1項、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32条の2第1項)。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第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20期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日) 2022年5月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2022年10月12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2号に基づき、2022年9月6日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2022年10月12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、2022年10月12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4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。

5【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2022年5月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報を記載したものです。

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

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

（注）本書における記載のうち、2022年8月期以降に係る数値（2022年8月期に係る投信法第129条に基づき作成された計算書類に記載の数値を含みます。）については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。

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）は以下のとおりです。本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント及び豊富な知見を活かしたポートフォリオ運営を通じて、時価総額で国内上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）上位10社においてトップクラスの成長力と安定性（注1）を実現しており、本募集を通じてさらなる成長を目指します。

・アクティブ・アセットマネジメント

- 本募集において6物件・629億円（取得予定価格合計（注2））を取得し、分配金成長を目指す
- スポンサーの強力なリーシングチームと協業し、2023年2月期の賃料増額率（注3）は+6%～+7%を見込む
- 市況を捉え5期連続で物件売却を実施し、売却益による分配金の押上げを図る

・豊富な知見を活かしたポートフォリオ運営

- スポンサーの経験豊富なオペレーション力を活かし、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率（注4）は99.3%と高稼働を堅持
- 本募集により、ポートフォリオは90物件となり、物流J-REIT（注5）有数の分散ポートフォリオを構築
- 好立地物件の再開発を通じて物件が有する潜在性を最大化し、NOIのアップサイドを狙う

・成長性と安定性を支える多様な取組み

- 取得済資産（注6）の一部に太陽光発電設備を追加で設置し、NOIの向上を企図
- 中長期の市況を見据えて、デットファイナンスの調達手法の分散を推進
- ESG目標の進捗は順調であり、グループ総力を挙げてカーボンニュートラル（注7）を強力に推進

（注1）「トップクラスの成長力と安定性」とは、時価総額J-REIT上位10社においてトップクラスの年間DPU成長率及びNAV成長率であることを意味します。詳細は、後記「C. アクティブ・アセットマネジメント」をご参照ください。

（注2）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。「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る売買契約書に記載された代金（税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。）に基づき記載しています。但し、「GLP 舞洲」については、2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る取得価格は信託土地のみを対象として取得（予定）価格合計の算出に使用しています。以下同じです。

（注3）「賃料増額率」の詳細については、後記「2 インベストメント・ハイライト / C. 内部成長 / (二) 力強い内部成長の実現」をご参照ください。以下同じです。

（注4）「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2022年8月末日現在の稼働率であり、2022年8月末日現在における取得（予定）資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。以下同じです。

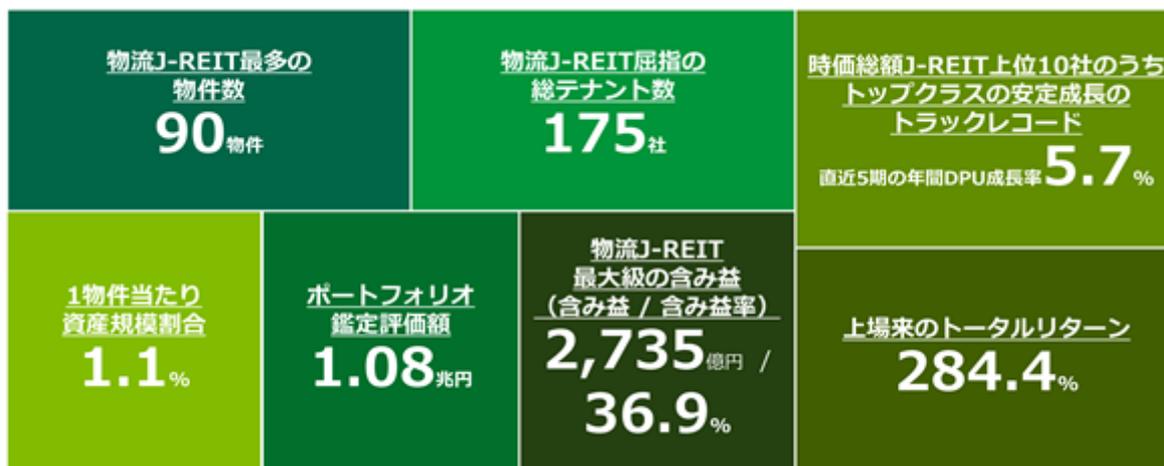
（注5）「物流J-REIT」とは、本書の日付現在において物流施設を取得（予定）価格ベースで90%以上保有するJ-REITをいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。

（注6）「取得済資産」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する資産をいいます。以下同じです。

（注7）「カーボンニュートラル」とは、企業や家庭が排出する二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量の合計を実質的にゼロにする取組みを意味します。以下同じです。

B．安定性と成長性を兼ね備えたGLP投資法人

本投資法人は、物流J-REIT最多の物件数を背景とした安定性に加えて、時価総額J-REIT上位10社のうちトップクラスの成長実績を有しており、安定性と成長性を兼ね備えたJ-REITであると考えています。



- (注1) 「物件数」、「総テナント数」、「1物件当たり資産規模割合」及び「ポートフォリオ鑑定評価額」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。なお、本投資法人以外の物流J-REITの「物件数」及び「総テナント数」については2022年9月末日現在において開示済みの直近の決算短信に基づいて集計の上、比較しています。
- (注2) 「総テナント数」は、取得予定資産取得後の保有資産について、2022年8月末日現在のテナント数の合計を記載しています。
- (注3) 直近5期の「年間DPU成長率」の詳細については、後記「C．アクティブ・アセットマネジメント」をご参照ください。
- (注4) 「1物件当たり資産規模割合」は、取得（予定）価格の合計に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率を単純平均して算出しています。
- (注5) 「ポートフォリオ鑑定評価額」は、取得済資産及び取得予定資産の2022年8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用いて算定しています。
- (注6) 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を帳簿価額で除した比率をいいます。但し、「GLP 舞洲」については、2021年11月29日に発生した火災により建物が滅失したため、同物件については土地部分の鑑定評価額及び帳簿価額を含み益の算出に使用しています。以下同じです。本投資法人については2022年8月期末現在の保有資産について、当該期末時点の含み益の合計額及び含み益率を記載しており、本投資法人以外の物流J-REITについては2022年9月末日時点で開示済みの直近の決算短信に基づいて集計の上、比較しています。
- (注7) 「上場来のトータルリターン」とは、本投資法人の上場時から2022年9月末日までの期間（保有日数）において、当期の受取分配金を権利落日の終値で本投資口に再投資したと仮定した場合におけるインカムゲイン（受取分配金）及びキャピタルゲイン（売却益）に基づく収益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。
- $$\text{トータルリターン} = \text{インカムゲイン} * 1 + \text{キャピタルゲイン} * 2$$
- $$* 1 \text{ インカムゲイン} = (\text{本投資法人に係る受取分配金の再投資による追加購入投資口数の合計}) \times (2022年9月末日現在における本投資口の終値) \div \text{本投資法人の上場時の公開価格}$$
- $$* 2 \text{ キャピタルゲイン} = (2022年9月末日現在における本投資口の終値 - \text{本投資法人の上場時の公開価格}) \div \text{本投資法人の上場時の公開価格}$$
- なお、上記の計算式においては、便宜上、受取分配金は税引前分配金を使用しています。

C．アクティブ・アセットマネジメント

本投資法人は、それまでの 外部成長及び 内部成長を追求する成長戦略に加え、2020年8月期から成長戦略として新たに 市況を捉えた売却益の分配（物件売却）を掲げ、かかる3つの成長戦略を中核に各種施策を積極的・多面的に推進（アクティブ・アセットマネジメント）しています。かかる成長戦略に基づくアクティブ・アセットマネジメントを通じ、の物件売却を含む成長戦略導入前の2020年2月期末から2022年8月期末までの直近5期において、年間DPU成長率（注1）5.7%を実現しています。また、NAV（注2）についても、2020年2月期末から2022年8月期末までのNAV成長率（注2）は9.8%となっています。

具体的には、の外部成長においては、資産運用会社である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。）の豊富なパイプラインを背景とする時宜を捉えた増資戦略（注3）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おり、2020年2月期末以降に実施した3回の公募増資を通じて合計14物件・1,859億円（取得価格合計）の取得を実現しています。本募集においては、グローバルオファリングによる増資により調達する資金及び借入（以下、本募集に伴い実施する借入を「本借入」といいます。）により6物件・629億円（取得予定価格合計）の取得を予定しています。の内部成長においては、賃料増額率（改定対象面積ベース）が2020年2月期には4%台であったのに対し、2022年8月期には6%台に拡大しています。「賃料増額率」の詳細については、後記「2 インベストメント・ハイライト / C．内部成長 / (二) 力強い内部成長の実現」をご参照ください。また、の物件売却においては、直近5期連続の物件売却により売却益合計57億円を投資主に分配しています。これら3つの成長戦略からなるアクティブ・アセット

マネジメントの実行により、2022年2月期及び2022年8月期のDPUの合計額は、2019年8月期及び2020年2月期のDPUの合計額対比で15.0%（年間DPU成長率5.7%）増加しており、の物件売却を含む成長戦略導入前の2020年2月期末と比べて着実なDPUの拡大を実現しています。なお、これらの各成長戦略の詳細については、後記「2 インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

また、アクティブ・アセットマネジメントの着実な実践により、本投資法人の2020年2月期末から2022年8月期末までの直近5期における年間DPU成長率及びNAV成長率は、時価総額J-REIT上位10社（注4）の中でもトップクラスの実績となっています。本投資法人は、今後も時宜を捉えた増資戦略を活かした物件取得、再開発やESGへの取組み、GLPコンシェルジュ（注5）の活用を含むスポンサーの強力なリーシングチームとの協業、市場環境を踏まえた物件売却等多様な取組みを多面的・積極的に活用するアクティブ・アセットマネジメントの実践により更なるDPU及びNAVの成長を目指します。再開発、GLPコンシェルジュの活用及びESGへの取組みの詳細については、後記「2 インベストメント・ハイライト / C. 内部成長 / (イ) Value Addの取組み 再開発」、同「(ホ) GLPコンシェルジュ」及び「(ヘ) ESGの取組み」をご参照ください。

- (注1) 直近5期における「年間DPU成長率」とは、本投資法人については2019年8月期及び2020年2月期を対象とする年間の分配金総額から2022年2月期及び2022年8月期を対象とする年間の分配金総額までの年平均成長率をいい、2019年8月期及び2020年2月期の分配金の合計額に対する、2022年2月期及び2022年8月期の分配金の合計額の割合を、2020年2月期末から起算して2022年8月期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。また、その他の投資法人については、2022年9月末日時点で開示済みの決算短信に基づく直近期を起点として、直近5期における年間の実績分配金の年平均成長率を本投資法人と同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注2) 「NAV」とは、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、資産と負債の差額（純額）であり、「NAV成長率」とは、1口当たりNAVの年平均成長率をいいます。「1口当たりNAV」の定義及び計算方法については、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。直近5期における1口当たりNAVの年平均成長率は、2020年2月末日時点の1口当たりNAVに対する、2022年8月末日時点の1口当たりNAVの割合を、2020年2月末日から起算して2022年8月末日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しており、本投資法人については各時点における実績値に、その他の投資法人については2022年9月末日時点で開示済みの決算短信に記載の数値に基づき算出しています。以下同じです。
- (注3) 新型コロナウイルス感染症の拡大状況その他のマクロ経済の動向、本投資法人投資口の市場価格の動向や、国内外の資本市場の動向等を踏まえ、適切と判断する時期及び手法により増資による資金調達を実施する戦略をいい、これまで機動性を重視した海外ABB（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）や、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（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）を実施しています。
- (注4) 「時価総額J-REIT上位10社」とは、2021年3月に合併が行われた日本都市ファンド投資法人を除いた、2022年9月30日現在の時価総額が上位10位までのJ-REITをいいます。以下同じです。
- (注5) 「GLPコンシェルジュ」とは、物流に関する課題を、パートナー企業同士を結びつけることで解決し、関係者がwin-winにビジネスを発展させることができるようGLPグループにより提供されている仕組みをいいます。なお、「パートナー企業」とは、テナントが直面する物流に関連する多様な課題をGLPグループと連携して解決するため、GLPコンシェルジュサービスに申込書を提出済みの企業及びGLPグループが管理運営する物流施設のテナントをいいます。なお、「GLPグループ」とは、資産運用会社の親会社であるGLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社（2022年7月1日付で「日本GLP株式会社」から商号を変更しています。）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。



D. 豊富な知見を活用したポートフォリオ運営

本投資法人は、本募集により、持続的なDPU成長を目指し、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30%）（注2）、「GLP 常総」、「GLP 北本」、「GLP 尼崎」及び「GLP 野洲」の5物件、並びに収益性の高い第三者物件（注3）である「GLP 鈴鹿」の合計6物件の地域（首都圏/関西圏/中部圏（注4））、タイプ（マルチ/BTS（注5））、ソーシング（GLPグループ開発物件/第三者物件）等において分散した物件ポートフォリオを取得予定です。これら取得予定資産6物件の平均NOI利回り（注6）は4.1%となっています。

取得予定資産の取得により、本投資法人の資産規模は8,410億円と物流J-REITで最大級の資産規模（注7）に拡大し、ポートフォリオの成長性と安定性の更なる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）「GLP 座間」は不動産信託受益権の準共有持分70%を取得済みであり、取得予定資産として不動産信託受益権の準共有持分30%を取得予定です。以下同じです。

（注3）「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4）「首都圏」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、「中部圏」とは、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県を指します。特段の注記がない限り、以下同じです。

（注5）「マルチ」とはマルチテナント型物件（複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設をいいます。以下同じです。）を、「開発物件」とはGLPグループ開発物件を、「BTS」とはBTS型物件（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又は単一のテナントに賃貸されている物流施設をいいます。以下同じです。）を、それぞれ意味します。以下同じです。

（注6）「平均NOI利回り」は、2022年8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。以下同じです。

（注7）「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2022年11月1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、2022年9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2022年11月1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。



（注）「物件稼働率」は、取得予定資産に係る2022年8月末日現在の稼働率であり、2022年8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、売主から受領した情報に基づいて算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

< 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
物件数	6物件	90物件
取得（予定）価格合計 / 鑑定評価額合計	629億円 / 651億円	8,410億円 / 1兆794億円
平均NOI利回り	4.1%	5.0%
平均残存賃貸借期間	9.2年	4.1年
稼働率	99.6%	99.3%
エリア別比率 (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、2022年8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用いて算定しています。

（注3）「平均残存賃貸借期間」は、2022年8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。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。以下同じです。

（注4）「稼働率」は、2022年8月末日現在における建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。

（注5）「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6）「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、「その他」とは、関東圏及び関西圏以外の地域を、それぞれ指します。以下同じです。

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. 外部成長の蓋然性

本投資法人のスポンサーであるGLPグループは、年間2,000~3,000億円の開発投資を継続する予定です。本投資法人は、GLPグループ開発物件である「GLP 常総」等4物件の優先交渉権対象物件(注1)を有しているほか、2023年以降にも「GLP 八尾」等の多くのGLPグループによる開発物件が竣工予定であり、関東圏・関西圏をはじめ全国に約1兆円(注2)もの大規模なスポンサー・パイプライン(注3)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、投資主価値の向上に資する外部成長を目指します。

- (注1)「優先交渉権対象物件」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減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をいいます。以下同じです。
- (注2)金額については、2022年8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、2022年8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3)「スポンサー・パイプライン」とは、優先交渉権対象物件及び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 / 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、優先交渉権対象物件については含めていません。以下同じです。

優先交渉権対象物件



2023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、本書の日付現在において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、2022年8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)「GFA」とは、延床面積(Gross Floor Area)をいいます。なお、延床面積については、2022年8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4)「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。

B．物件売却益を継続還元

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、2022年8月期までの直近5期連続で鑑定評価額を上回る譲渡価格での物件売却を実現しています。鑑定評価額を上回る価格での売却実行の要因として、堅調なマーケットを背景とした物流不動産への国内外から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。本投資法人は、今後、コロナ禍の収束後も物流施設への投資需要は継続すると考えており、本投資法人が保有する先進的物流施設（注1）についてはその希少性から今後も高い投資需要が見込まれると考えています。物流不動産マーケットの動向については、後記「3 補足情報 / C．物流不動産マーケットの動向」をご参照ください。本投資法人のポートフォリオは、本書の日付現在、物流J-REITで最大級の資産規模で、かつ物件所在地及び物件規模の分散が効いており、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いにもかかわらず、含み益が大きい（2,735億円（注2））という特性を有しています。本投資法人の直近5期の物件売却における譲渡価格/鑑定評価比（平均）（注3）は+22%であり、国内外からの旺盛な物流施設への投資需要を捉え、2期に分けての物件売却とすることで売却益の計上と投資主への還元のタイミングを分散するなど売却時期にも配慮した巧みな売却戦略により、売却益を投資主へ継続的に還元しています。

（注1）「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2）2022年8月期末現在の保有資産について、当該期末時点の含み益の合計額を記載しています。

（注3）「譲渡価格/鑑定評価比（平均）」は、2022年8月期までの直近5期において売却した各物件について、譲渡価格が各物件の売却決定の直前決算期末における鑑定評価額を上回る比率を算出した上、当該比率の合計値を売却物件数で単純平均して算出した比率を記載しています。

売却戦略における実績

譲渡価格/鑑定評価比(平均) +22%		2022年8月期末時点のポートフォリオの含み益 2,735億円		
①2020年8月期	②2021年2月期	③2021年8月期	④2022年2月期	⑤2022年8月期
GLP 西神	GLP 廿日市	GLP 横川	GLP 福岡(50%)	GLP 福岡(50%)
 <p>譲渡価格/鑑定評価比 +18%</p> <p>鑑定評価額 16億円 譲渡価格 19億円 売却益 4億円</p>	 <p>譲渡価格/鑑定評価比 +24%</p> <p>鑑定評価額 23億円 譲渡価格 29億円 売却益 10億円</p>	 <p>譲渡価格/鑑定評価比 +15%</p> <p>鑑定評価額 31億円 譲渡価格 35億円 売却益 11億円</p>	 <p>譲渡価格/鑑定評価比 +31%</p> <p>鑑定評価額 49億円 譲渡価格 64億円 売却益 30億円</p>	

C．内部成長

（イ）Value Add（注1）の取組み -再開発-

開発用地の入手が困難な物流プライムエリア（注2）に多くの物件を有する本投資法人においては、再開発の取組みが今後の成長の源泉となると考えています。本投資法人はスポンサーであるGLPグループの物件開発力を活用し、本投資法人が保有する物件が持つNOIのポテンシャルを最大化する再開発の取組みを検討しています。再開発の主な狙い（注3）としては、再開発後の物件のスペックアップによる「NOIポテンシャルの最大化」、再開発による物件の耐久性向上に伴う「ライフサイクルコストの最小化」及び物件の価値を高めることでNOI向上を企図した「ESGやBCPへの対応強化」があります。なお、再開発期間中は対象物件からのNOIは得られないか又は減少することとなりますが、物流施設は他のアセットクラスと比較して相対的に開発に要する期間が短いことから、その影響も相対的には限定的に留まると本投資法人は考えています。

具体的には、「GLP 習志野」では、築30年超である一方、新規競合が少ない物流プライムエリアに所在し、再開発によるNOIポテンシャルの最大化が期待できると本投資法人は考えており、既存テナントとの定期建物賃貸借契約終了時期等も勘案し、本書の日付現在、主に既存建物の解体、建替に係る費用を含め、今後具体的な再開発計画を精査しつつ、再開発の取組みを検討していきます（注4）。本投資法人の試算では、年間NOIは975百万円（2022年2月期及び8月期の実績（再開発前））から1,671百万円（再開発後試算）と、再開発前比で約70%増加することが見込まれます（注5）。

また、2021年11月に発生した火災により建物が滅失した「GLP 舞洲」においても、既存建物の解体を実施中であり、物流プライムエリアに位置する当該跡地に最先端の先進的物流施設を建設することにより、NOIポテンシャルの最大化が期待できると本投資法人は考えており、今後の再開発に向け、資産運用会社にて検討を行っています。本書の日付現在、具体的な再開発計画を精査中であり(注4)、本投資法人の試算では、年間NOIは553百万円(2021年2月期及び8月期の実績(再開発前))から687百万円(再開発後試算)と、再開発前比で約20%増加することを見込んでいます(注5)。

(注1)「Value Add」とは、物流施設への設備の設置や増築、再開発等の取組みによりテナントに付加価値を提供することをいいます。以下同じです。

(注2)「物流プライムエリア」とは、主要都市の消費地、湾岸エリア、高速道路及び主要幹線道路の結節点などの近傍に位置していることで、一般的に物流施設に適していると考えられている立地をいいます。以下同じです。

(注3)再開発の取組みにおける一般的な狙いを記載したものであり、個別の再開発案件において上記の狙いをいずれも満たすとは限りません。また、再開発の実施により、上記の狙いを実現できる保証はありません。

(注4)「GLP 習志野」及び「GLP 舞洲」の再開発は、いずれも、現在検討中のものであり、本投資法人は、再開発の実施の有無及びその内容等について、何らの決定も行っておりません。なお、再開発を実施する場合においても、その時期は未定ですが、本書の日付現在においては、いずれも最短で数年後の竣工を目指して計画を進めることを想定しています。また、再開発に際し、追加費用や損失が発生することにより計画通り竣工することができない可能性があります。

(注5)再開発前後のNOI変化(試算)は、再開発前の年間NOIと本投資法人の試算に基づく再開発後の年間NOIを比較しています。再開発前の年間NOIは、「GLP 習志野」は2022年2月期及び8月期のNOI実績値に賃料未発生区画にも賃料が発生していたと仮定して調整を加えたNOIを、「GLP 舞洲」は建物滅失前である2021年2月期及び8月期のNOI実績値を、再開発後の年間NOI(試算)は、「GLP 習志野」及び「GLP 舞洲」のいずれも2022年8月31日を基準時点とする鑑定評価機関による調査報告書に記載されたNOIをもとに算出しています。なお、「GLP 習志野」については、賃貸可能面積が1割程度増加する前提で試算しています。再開発後の年間NOIは、本書の日付現在での想定に基づく試算値であり、その実現性を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは各再開発計画の内容、実際の賃料水準等により変動する可能性があります。また、再開発に要する費用は勘案していません。

再開発の主な狙い

1 NOIポテンシャルの最大化

再開発後の物件のスペックアップにより、テナントの利便性向上と効率的オペレーションを通じて、潜在的な賃料上昇を実現させる



2 ライフサイクルコストの最小化

耐久性の高い最新スペックの施設は、築古物件に比べて物件の維持管理に必要なランニングコストを低減でき、NOIの押し下げを抑制可能



3 ESGやBCPへの対応強化

再生可能エネルギーの設備設置やLED化といったESG対応、免震構造の導入といったBCP対応などにより、物件の価値を高めることでNOI向上を企図



GLP 舞洲Ⅱの再開発計画



再開発前後のNOI変化(試算) 約+20%

- 大阪物流プライムエリアに最先端の先進的物流施設を再開発し、NOIポテンシャルの最大化を狙う
- 阪神高速湾岸線「湾岸舞洲IC」から約2km、大阪港にも近接し、消費地である大阪中心部へも約30分で到達可能

GLP 習志野Ⅱの再開発計画



再開発前後のNOI変化(試算) 約+70%

- 新規供給が少ない物流プライムエリアに、最先端の先進的物流施設を再開発することにより、NOIの向上を狙う
- 東京中心部まで30km圏内、「花輪IC」約5km、「谷津船橋IC」約4kmと近接

（ロ）Value Addの取組み -太陽光発電設備設置-

本投資法人は、取得済資産の一部に太陽光発電設備を追加で設置し、再生可能エネルギーの当該物件内での消費を通じて、発電事業者となるML（注1）の発電収入の獲得等によるNOIの向上を図るとともに、ESGを推進しています。

さらに、太陽光発電設備を設置することで、カーボンニュートラルに向けた施策の推進のみならず、テナントの満足度向上や電気コストの削減等を通じ、本投資法人の長期安定的な運営の実現にも貢献しています。例えば、「GLP 新木場」において、屋上に追加で太陽光発電設備を設置し、BTS型物件を利用するテナントとの共通目標であるESG推進を実現するとともにテナントの電気料金の削減に貢献し、これを受けてテナントが20年の再契約締結に応じた事例や、「GLP 大阪」において、屋根に追加で太陽光発電設備を設置し、施設から生じる再生可能エネルギーの館内利用を通じてMLによる発電収入の獲得・再エネ価値（注2）の販売等を通じた本投資法人のNOI向上を狙った事例もあります。

（注1）「ML」とは、マスターリース会社をいいます。以下同じです。

（注2）「再エネ価値」とは、非化石証書のことをいいます。非化石証書とは、再生可能エネルギー等CO2を排出しない電気が有する環境価値の一つである非化石価値を取り出し、証書の形にして売買を可能にしたものです。

太陽光発電設備設置の狙いと主な事例



（ハ）分散の効いた高稼働率ポートフォリオ

本投資法人のスポンサーであるGLPグループは、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。本投資法人はスポンサーの経験豊富なオペレーション力を活用し、高いテナント満足度を背景とした高稼働率を維持しており、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率は99.3%となる見込みであり、取得予定資産取得後の保有資産において、本書の日付現在での契約内定見込率（注）は80%となっています。

また、本投資法人のポートフォリオは、GLPグループ開発物件と第三者物件でバランスよく構成されており、取得予定資産の取得により保有物件数は物流J-REITで最多の90物件となること、物流J-REIT最大級の資産規模で、かつ物件及びテナント分散の効いたポートフォリオにより、安定的なキャッシュ・フローの創出を目指します。

（注）「契約内定見込率」は、2023年2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又は新たな契約の締結について合意済の賃貸借契約（新たな契約の締結に向けて協議中であるものの、本書の日付現在において合意が可能と資産運用会社が考える賃貸借契約を含みます。）に係る賃貸面積の割合をいいます。以下同じです。



- (注1) 「稼働率」は、各決算期中の各月末日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、売主から受領した情報に基づいて算出しています。
- (注2) 「リテンションレシオ」は、本投資法人の上場以降、本投資法人の保有物件を対象とする定期建物賃貸借契約における賃貸借期間の満了にあたり(A)再契約されずに退去された区画、(B)再契約された区画についてそれぞれ対象面積を集計し、(B)/((A)+(B))の計算により算出しています。
- (注3) 「テナント満足度」は、GLPグループが日本において保有するマルチテナント型施設39物件のうち、入居テナントより満足度調査の回収ができなかったGLP 三郷を除く38物件に入居しているテナント企業の現場責任者及び担当者に対し、2022年3月8日から2022年3月25日にかけて、各施設の継続利用意向における質問として今後も賃貸借契約を「継続したい」、「まあ継続したい」、「あまり継続したくない」又は「継続したくない」のいずれかを選択する形式でアンケートを実施し、有効な回答として回収できた222名の回答のうち、今後も賃貸借契約を「継続したい」又は「まあ継続したい」を選択したテナントの割合を記載しています。なお、テナント満足度は、本投資法人が保有する物流施設のみを対象とするものではないため、本投資法人が保有する物流施設に係る実際のテナント満足度とは異なる可能性があります。
- (注4) 「物件規模の分散」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに占める各物件の取得（予定）価格の割合を、小数第一位を四捨五入して記載しています。

(二) 力強い内部成長の実現

本投資法人は、GLPグループの強力なリーシングチームのサポートを活用し、2022年8月期の賃貸借契約の改定対象面積（注1）全体で6.3%の賃料増額率（注2）を達成し、上場来20期連続となる賃料増額を実現しています。

また、取得予定資産取得後の保有資産において、2023年2月期に満期を迎える賃貸借契約は25契約、賃貸面積は約35万㎡となっているものの、本書の日付現在において契約内定見込率は80%となっており、また、2023年2月期賃料増額率見込み（改定対象面積全体）（注3）は+6%～+7%程度を想定しており、新型コロナウイルス感染拡大やウクライナ情勢、米国における政策金利の引き上げ、物価高騰等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) 「改定対象面積」は、当該期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が締結された賃貸借契約に係る賃貸面積をいいます。但し、2023年2月期については、新たな契約の締結について合意の上で契約手続中及び協議中の賃貸借契約に係る賃貸面積を含みます。以下同じです。
- (注2) 「賃料増額率」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) 「2023年2月期賃料増額率見込み（改定対象面積全体）」は、2023年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、賃料が改定される内容で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改定対象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。



（注）2022年8月期における改定対象面積約41万㎡は総賃貸面積（2022年8月末日時点）の約13%であり、改定対象面積における賃料増額改定対象面積の割合は約95%、同額での改定の割合は約5%となります。2023年2月期における想定改定対象面積（取得予定資産取得後）約35万㎡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状況（注1） >



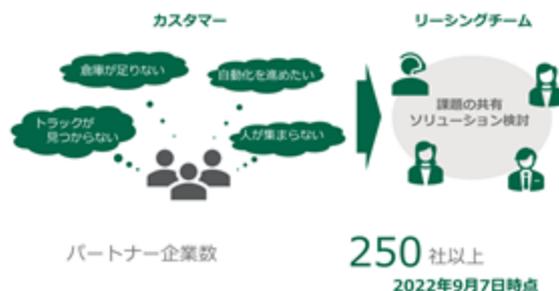
（注1）取得予定資産取得後の保有資産に係る2022年8月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、各計算期間に賃貸借契約期間の満期が到来する賃貸借契約に係る賃貸面積の合計が取得予定資産取得後の総賃貸面積に占める比率を示しています。但し、準共有の形態で保有している又は取得予定の物件については、準共有の持分割合を乗じた賃貸面積を用いて算定しています。

（注2）「ポートフォリオ賃料水準」は、取得予定資産取得後の保有資産について、2022年8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2022年8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。

（ホ）GLPコンシェルジュ

GLPコンシェルジュとは、物流企業と荷主や運送会社のマッチングを実施するなど、パートナー企業同士を結び付けることで物流に関する課題を解決し、関係者がwin-winにビジネスを発展させることができるようGLPグループにより提供されている仕組みであり、2022年9月7日時点でパートナー企業数（注）は250社以上となっています。



出所：GLPグループホームページ

（注）「パートナー企業数」とは、GLPグループの既存テナント又はGLPコンシェルジュサービスに申込書を提出済みの企業の合計をいいます。

GLPコンシェルジュがパートナー企業のニーズをマッチングさせることで、本投資法人の保有資産や取得予定資産でもダウンタイム（空室期間）なしでのリーシングを成功させています。本投資法人は、GLPグループが提供するGLPコンシェルジュの活用を通じて、長年に亘ってGLPグループが築き上げてきたテナントネットワーク（注）を活用した稼働率の維持向上を推進し、スポンサー・サポートの活用による内部成長を実現しています。

（注）「テナントネットワーク」とは、テナントとのリレーションを意味します。

コンシェルジュの主な事例(GLP 船橋Ⅲ)

- 1棟借りのテナントより退去通知有り。パートナー企業経由で、3PL会社を紹介いただく
- 立地の優位性に加え、コンシェルジュを通じたサブリース(SL)先2社の紹介に納得いただき、ダウンタイム無しでA社と調床契約に合意



（注）「3PL」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。

（ヘ）ESGの取組み

本投資法人におけるESG目標は、達成年度に向けてそれぞれ順調に進捗しており、GLPグループが総力を挙げてカーボンニュートラル施策を強力に推進しています。ESGの取組み等の推進により、本投資法人はGRESB（注）では最高位の5 Starを獲得するなど第三者評価において高評価を取得しており、物流不動産セクターにおけるESGをリードしています。

（注）「GRESB」は、GRESBリアルエステイト評価をいい、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。以下同じです。

ESG目標は順調に進捗中

目標	進捗
管理権限を持つ物件のデータカバー率100%（毎年）	(2022年) 達成済み
ポートフォリオ全共用部のLED化率100%（2022年度まで）	23物件中15物件 達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化率100%（2023年度まで）	61.1%
環境認証取得物件割合80%以上（2024年度まで）	前倒し 達成済み
共用部使用電力のグリーン化率100%（2025年度まで）	2022年 35%見込み

GRESBにおいて最高位を獲得



(注1) 「グリーンリース化」とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決めを行い、その取り決め内容を実践することをいいます。「定期賃貸借契約のグリーンリース化率」は、本投資法人の保有物件を対象とする定期建物賃貸借契約のうち、グリーンリース化を実践している物件の割合を賃貸面積ベースで算出しています。

(注2) 「共用部」とは、GLPグループが施設管理運営を行っているマルチ施設の共用部（各施設内自家発電電力使用物件を除きます。）をいいます。

(注3) 「グリーン化」とは、非化石証書等を利用して、使用電力を実質的に再生可能エネルギーに変換することをいいます。

D. 多様なデットファイナンスの取組み

本投資法人は、機動的な物件取得等を可能とする総額550億円の極度貸付枠の設定、取引銀行の拡充による財務基盤の強化、長期かつ低利なESG債（注）の活用などといった資金調達手法の分散化を通じて、様々な市場環境においても安定的な資金調達を実現しています。

(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使途を限定した投資法人債であり、グリーン債（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される債券）、ソーシャル債（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債（グリーン及びソーシャルの両面を有するプロジェクトのために発行される債券）をいいます。以下同じです。

調達手法の分散化に向けた取組み

- 総額550億円の極度貸付枠の設定**
 - 機動的な物件取得を可能にする極度貸付枠を設定
 - 貸出余力減退時や自然災害による物件棄損時にも対応可能
- 取引銀行の拡充により財務基盤を強化**
 - 取引銀行は20行に拡大し分散により財務基盤を強化
 - 特に資力のある銀行との間で低金利のESGローンを締結
- 長期かつ低利なESG債の活用**
 - 積極的にESG債を発行し、ESG債の累計発行残高はJ-REIT全銘柄中1位を維持（2022年8月時点）
 - 2021年9月に発行したサステナビリティリンクボンドのESG目標達成により、2025年9月以降の利率低下を見込む

市場金利と平均調達金利の推移



出所：Bloombergのデータを基に資産運用会社にて作成

(注1) 「ESGローン」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使途を限定した借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 累計発行残高は、2022年8月末日までに本投資法人が発行したESG債の金額を合計することで算出しています。

(注3) J-REIT全銘柄中1位とは、2022年8月末日時点で東証REIT市場において上場されているJ-REIT全銘柄において、累計発行残高が1位であることを意味します。

(注4) 「サステナビリティリンクボンド」とは、あらかじめ定められた特定の重要業績評価指標（KPI）の目標又はサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）を達成するか否かにより条件が変化する債券をいいます。

(注5) 「平均調達金利」は、各決算期末時点の調達利率を当該期末時点の有利子負債残高により加重平均して算出しています。

(注6) 「平均年限」は、各期末時点における有利子負債について、借入実行日又は発行日から元本の最終返済期限又は償還期限までの期間を各有利子負債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。

（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。2022年8月期末の総資産LTV44.2%に対し、本募集後も総資産LTVは43.9%と同水準を見込んでおり、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。

（注）「総資産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。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。

本募集後の総資産LTV = (2022年8月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 + 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2022年8月末日から本借入実行後までの有利子負債増減見込額) ÷ (2022年8月期末現在の貸借対照表上の総資産額 + 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2022年8月末日から本借入実行後までの負債増減見込額 + 2022年8月末日から本借入実行後までの純資産増減見込額) × 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32,285百万円及び868百万円を見込んでいますが、これらの金額は2022年9月29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、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。

(ロ) 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、2022年11月1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、借入先との間で締結している個別極度貸付契約において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	109.9億円	基準金利(注4) に0.17% を加えた利率	2023年 10月31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	73.2億円					
株式会社 みずほ銀行	61.0億円					

(注1) 上記借入は、借入先との間で締結している個別極度貸付契約において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。

(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) 本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。

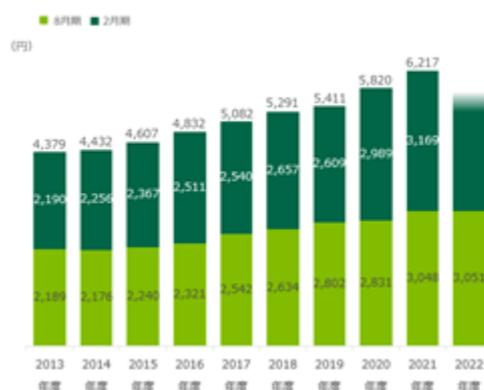
(注4) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

3 補足情報

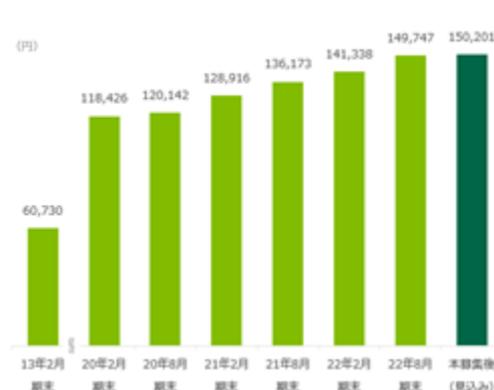
A . 本投資法人の成長実績～継続的な投資主価値の向上～

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20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、2013年度（2013年8月期及び2014年2月期）の4,379円から2021年度（2021年8月期及び2022年2月期の合計）の6,217円まで、1口当たりNAVも2013年2月期末の60,730円から2022年8月期末の149,747円まで大きく成長しています。また、1口当たりNAVは、本募集前である2022年2月期末の141,338円から本募集後は150,201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。

< 1口当たり分配金 >



< 1口当たりNAV >



(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。

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

$$NAV (本募集後) = NAV (2022年8月期末) + 本募集における発行価額の総額 * 5 + 取得予定資産の鑑定評価額合計額 * 6 - 取得予定資産の取得予定価格合計額$$

* 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證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、又は、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。

* 5 「本募集における発行価額の総額」は、2022年9月29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、2022年8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1,160億米ドル超、総延床面積は約8,000万㎡を誇る物流施設プロバイダーです。GLPグループは、2022年6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、グローバルなネットワーク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：GLPグループ（2022年6月末日時点）

C. 物流不動産マーケットの動向

(イ) 首都圏・関西圏（注）における大型マルチテナント型物流施設の需要動向・空室率

首都圏及び関西圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率は、新規供給の増加により首都圏を中心に上昇しているものの、依然として低水準で推移しているものと、本投資法人は考えています。

（注）下図における「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいい、「関西圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいいます。

< 首都圏・関西圏における大型マルチテナント型物流施設の需要動向・空室率 >



出所：シーピーアールイー株式会社のデータを基に資産運用会社にて作成

（注1）「空室率」は、延床面積10,000坪以上で、マルチテナント型の賃貸用物流施設が調査対象です。

（注2）2022年通年の新規供給面積は2022年6月末日時点の予想値です。

(ロ) 電子商取引(EC)市場規模の拡大及び物流施設への新しいニーズの増加

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)市場は着実に拡大しており、特に新型コロナウイルスの感染が拡大した2020年には、2019年の10.1兆円から12.2兆円へと市場規模は大きく拡大しています。同様に足許の2021年には13.3兆円・前年比+8.6%、2013年からの年平均成長率+10.5%と大きな成長率となっており、コロナ禍突入一定期間経過後も市場規模の拡大傾向は継続しています。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、電気自動車の普及やネットスーパー市場の成長、2024年問題(注)への対応等を背景とする物流施設への新しいニーズも見られ始めています。

(注)「2024年問題」とは、「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」に基づき、2024年4月1日以降に自動車運転業務における時間外労働時間の上限規制等が適用されることに伴い、物流業界で生じる様々な問題をいいます。以下同じです。

< EC市場の拡大 >

出所：経済産業省「令和3年度 電子商取引に関する市場調査 報告書」(2022年8月)

(注)各年における企業と消費者間で電子商取引(EC)を利用して受発注を行った財・サービスの取引金額を記載しています。

< GLPグループのEC関連リース(注)面積の推移 >

(2017年9月) 64万m² → (2022年9月) 184万m²

出所：GLPグループ

(注)「EC関連リース」とは、EC企業又は荷主がEC企業である3PL企業との賃貸借契約をいいます。

< 物流不動産市場における新しい需要のトレンド >

- 
 - グローバルでEVの普及が進展し、日本政府も2035年までに新車販売で電気自動車100%を目指す方針を打ち出し
 - EVの進展に伴い、電気自動車部品やバッテリー用リチウム電池の保管需要が増加
- 
 - コロナ禍の中で利便性が再認識され、ネットスーパー市場の直近2年間の年平均成長率は16.6%と大きく成長
 - イトーヨーカ堂、楽天西友やイオン等、ネットスーパーの事業拡大に伴い物流網を構築すべく物流投資を加速
- 
 - 2024年4月より、トラックドライバーに対して時間外労働の上限規制が適用され、残業時間が年960時間に制限される等、長距離配送に影響が生じる可能性
 - 全国配送を関東拠点のみからカバーすることが難しくなり、中国地方や九州エリアにおける新たな配送拠点への需要が台頭

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、2022年10月12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 30%)(注4)	三井住友信託 銀行株式会社	2011年12月19日から 2032年11月1日まで	13,460	13,860	2022年 11月1日	レオ合同会社
	関東圏-49	GLP 常総	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2021年8月31日から 2032年11月30日まで	16,350	16,400	2022年 11月1日	レオ合同会社
	関東圏-50	GLP 北本	三井住友信託 銀行株式会社	2021年6月30日から 2032年11月1日まで	15,649	15,900	2022年 11月1日	レオ合同会社
関東圏小計					45,459	46,160	-	-
関西圏	関西圏-24	GLP 尼崎	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2021年6月30日から 2032年11月30日まで	6,665	7,030	2022年 11月1日	レオ合同会社
	関西圏-25	GLP 野洲	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2021年6月30日から 2032年11月30日まで	5,820	5,830	2022年 11月1日	レオ合同会社
関西圏小計					12,485	12,860	-	-
その他	その他-24	GLP 鈴鹿	三井住友信託 銀行株式会社	2020年12月21日から 2032年11月1日まで	5,030	6,150	2022年 11月1日	合同会社鈴鹿 ホールディング グス
その他小計					5,030	6,150	-	-
合計					62,974	65,170	-	-

(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、2022年8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。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) 準共有持分70%を取得済みであり、本募集により準共有持分30%を取得予定です。以下同じです。

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。取得諸経費及び消費税等を除きます。）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、2022年8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、2022年8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30%）					
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	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得予定価格	13,460百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	13,860百万円（注1）		中長期 修繕費用	建築物：114,267千円 / 12年 （年平均：9,522千円） （注2）	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2011年12月19日	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社			
	信託期間満了日	2032年11月1日			
土 地	所在地	神奈川県座間市広野台二 丁目10番10号	建物	建築時期	2015年6月15日
	面積	58,862.02㎡（注3）		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	124,392.68㎡（注4）
	容積率/ 建ぺい率	200% / 60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権（準共有持分 30%）		所有形態	所有権（準共有持分30%）
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	19		
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1）信託受益権の準共有の持分割合である30%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30%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。

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）	（注1）	（注1）
（注1）	3PL	8,607.23㎡（注2） （7.5%）
（注1）	その他	（注1）
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）取得予定資産は準共有持分30%ですが、当該準共有持分割合に相当する賃貸面積ではなく、賃貸借契約書に表示された賃貸面積全体を記載しています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	13,860百万円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2022年 8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	13,860百万円 (注1)	
直接還元法による価格	14,010百万円 (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	508百万円 (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	504百万円 (注1)	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	13,680百万円 (注1)	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	13,290百万円 (注1)	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.2%	
太陽光発電設備比率	0.7%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

(注1) 準共有持分30%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

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」から約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」から約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

ダブルランブウェイ（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（注5）と冷凍冷蔵（注5）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6）を採用

賃料ギャップ（注7）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、WALE2.8年と賃料ギャップ6%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。

（注2）「ダブルランブウェイ」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（ランブウェイ）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。

（注4）「サンドイッチパネル」とは、2枚の鋼板の間に断熱材を挟んだ積層構造を持つ素材をいいます。

（注5）「定温」とは、温度が10度から20度の範囲に保たれる定温倉庫を、「冷凍冷蔵」とは、温度が-20度から10度以下に保たれる冷蔵倉庫、温度が-20度以下に保たれる冷凍倉庫をいいます。

（注6）「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。

（注7）「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。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を收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8) - 現行賃料(注9)) ÷ 現行賃料

（注8）「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。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收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9）「現行賃料」は、当該物件の2022年8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。

関東圏-49 GLP 常総					
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	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得予定価格	16,350百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	16,400百万円		中長期 修繕費用	建築物：157,120千円 / 12年 (年平均：13,093千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年8月31日	建物	建築時期	2021年7月5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3階 建
土 地	信託期間満了日	2032年11月30日	建物	延床面積	60,066.24㎡
	所在地 (住居表示未実施)	茨城県常総市内守谷町字 榎和田4276番		用途	倉庫
	面積	40,834.88㎡		所有形態	所有権
	用途地域	指定なし		PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		テナント数	1
所有形態	所有権、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：本物件の東側に計画道路(1994年3月17日計画決定「鹿小路細野線」)があり、本物件東側の一部が当該 計画道路の予定地となっています。そのため当該予定地へ建築物を建てる場合には都市計画法第53条の許 可申請が必要です。					

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)
S M C 株式会社	製造業	58,606.44㎡ (100.0%)
契約更改・改定 S M C 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	16,400百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2022年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	16,400百万円	
直接還元法による価格	17,000百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	650百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	647百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	16,100百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	10,900百万円	
土地比率	35.3%	
建物比率	64.7%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

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

本物件の特性

テナントの中核拠点として、広域配送機能に優れたBTS施設

首都圏の広域配送に優れた立地

常磐自動車道「谷和原IC」から約4.7km、国道16号から約10kmに位置

都心からは約40kmの距離に立地し、常磐自動車道及び圏央道を利用することで、関東全域へのエリア配送が可能な広域配送拠点として優れた立地

常総市のハザードマップにおいて洪水浸水想定外かつ全壊可能性が低いエリア

テナントの中核拠点として長期安定稼働を実現

自動制御機器製造で世界シェアトップのSMC株式会社によるテナント1棟借りの長期契約

テナントは、立地の優位性に加え、充実したトラックバス（注1）数や大型荷物用エレベーターなど物流オペレーションの効率を高める設備を評価し、関東全域をカバーする配送拠点として本物件を利用

環境や庫内に働く人々に配慮したESGの取組みを実施

全館LED照明の採用に加え、太陽光発電によるエネルギーを館内で利用しており、環境に配慮された物件として、Nearly ZEB（注2）及びCASBEE-建築（新築）Aランク（注3）の環境認証を取得

働く環境の快適性を高めるべく、大型シーリング・ファンの導入やカフェテリアの設置に加え、自動車通勤の多いエリアであることを想定し、館内就労人数を100%カバーする駐車場も整備

（注1）「トラックバス」とは、トラックが荷積み、荷降ろしを行うために停車するスペースをいいます。以下同じです。

（注2）「ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギー化に努めつつ、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギー（建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量）の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。ZEBの評価には、BELSの評価に使用されるBEI（Building Energy Index）が用いられているため、BELS評価において、ZEBの評価を表示することが可能となっています。ZEBの評価は、ゼロエネルギーの達成状況に応じて、「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」及び「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。

（注3）「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency：建築環境総合性能評価システム）」は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が制定する建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」及び「Cランク（劣る）」の5段階があります。

関東圏-50 GLP 北本					
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	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得予定価格	15,649百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	15,900百万円		中長期 修繕費用	建築物：139,687千円 / 12年 (年平均：11,640千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年6月30日	建物	建築時期	2021年5月20日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階 建
	信託期間満了日	2032年11月1日		延床面積	50,488.55㎡
土 地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県北本市下石戸六丁 目320番地1	用途	倉庫	
	面積	25,053.21㎡	所有形態	所有権	
	用途地域	工業専用地域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジヤ パン株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	テナント数	3	
	所有形態	所有権	担保設定の有無	なし	
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項：					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
株式会社カインズ	小売業	22,896.00㎡ (46.9%)
株式会社山善	その他	18,482.89㎡ (37.9%)
澁澤倉庫株式会社	3PL	7,421.36㎡ (15.2%)
契約更改・改定 株式会社カインズ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：(注) 中途解約：(注)		
株式会社山善 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：(注) 中途解約：(注)		
澁澤倉庫株式会社 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	15,900百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	15,900百万円	
直接還元法による価格	16,600百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	602百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	596百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	15,600百万円	
割引率（4年度まで）	3.6%	
割引率（5年度以降）	3.7%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	15,700百万円	
土地比率	56.2%	
建物比率	43.8%	
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

柔軟に顧客ニーズを取り込めるマルチテナント型施設

都心へのアクセスと雇用確保に優れた物流適地に所在

圏央道「桶川加納IC」から約2.9km、「桶川北本IC」から約4.5kmに位置し、東北自動車道、関越自動車道の双方へのアクセスに優れた立地

JR高崎線「桶川駅」から約2.3kmに位置し、住宅エリアも至近であることから、雇用確保の点でも有利な環境

柔軟に顧客ニーズを取り込めるマルチテナント型施設

周辺エリアに小・中規模スペースへのニーズが高い傾向を踏まえ、最小区画面積を約1,200坪に設定し、最大8テナントの入居が可能であり、柔軟に顧客ニーズを取り込める施設

スロープ構造により、2フロア(1-4階、2-3階)での効率的な物流オペレーションが可能。1階が両面バース(注1)、2階が片面バース(注2)になっていることから、配送型及び保管型の双方の顧客ニーズに対応可能

優れた立地や効率的な物流オペレーションを提供するスペックが評価され、竣工前にテナント3社により満床

優れたBCP機能を有し、北本市と災害協定を締結し地域社会にも貢献

非常用発電機によるバックアップ電源の確保や防災センターでの24時間有人警備等優れたBCP機能を有する物件。

高い環境性能水準が評価され、CASBEE-建築(新築)Aランクの環境認証を取得

北本市とは、高いBCP機能を有する本物件の倉庫スペースを災害時の緊急支援物資の一時保管施設や輸配送拠点として提供する災害協定を締結しており、地域社会にも貢献

(注1)「両面バース」とは、物件の両側にトラックバースがあることをいいます。

(注2)「片面バース」とは、物件の片側にトラックバースがあることをいいます。

関西圏-24 GLP 尼崎					
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	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得予定価格	6,665百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	7,030百万円		中長期 修繕費用	建築物：42,199千円 / 12年 (年平均：3,516千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年6月30日	建物	建築時期	2021年5月7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
	信託期間満了日	2032年11月30日		延床面積	17,256.41㎡
土 地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県尼崎市道意町六丁 目79番地1		用途	倉庫・事務所
	面積	8,383.85㎡		所有形態	所有権
	用途地域	工業専用地域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジ ャパン株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社	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：					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
株式会社開通	3PL	17,220.12㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社開通 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,030百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2022年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,030百万円	
直接還元法による価格	7,310百万円	
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	256百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	255百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF法による価格	6,910百万円	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	5,320百万円	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	
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

関西広域・近隣双方への配送を担う物流プライムエリアのBTS施設

大阪市・神戸市へのアクセスに優れ、住宅エリアにも隣接する物流プライムエリアに立地

阪神高速神戸線「尼崎西IC」から約1kmに立地し、関西広域・近隣地域双方への配送が可能

最寄り駅である阪神電鉄本線「尼崎センタープール前駅」から約1kmに位置し、路線バスの停留所も近くであり、住宅エリアに至近であることから、雇用確保にも優れた立地

テナントが物流拠点を集約するエリアに立地し、長期安定稼働が期待できるBTS施設

日用雑貨、化粧品、玩具など幅広い商品に対応する大手3PL企業の株式会社関通による、1棟借りの物流施設

テナントは物流事業の効率化を狙い、関東及び関西において3エリアに物流拠点を集約。本物件はそのエリアの一つである尼崎エリアに立地し、テナントの戦略に沿って長期安定稼働が期待される物件

労働環境の快適性に優れた物件

顧客ニーズに合わせ、見晴らしのよい最上階への事務所集約、女性用洗面所へのパウダースペース設置、庫内への大型シーリング・ファン整備など労働環境の快適性に優れていることに加え、環境負荷の少ない物件としてCASBEE-建築(新築)Aランクの環境認証を取得

関西圏-25 GLP 野洲					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得予定価格	5,820百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	5,830百万円		中長期 修繕費用	建築物：46,182千円 / 12年 (年平均：3,848千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年6月30日	建物	建築時期	2021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
	信託期間満了日	2032年11月30日		延床面積	20,350.17㎡
土 地	所在地 (住居表示未実施)	滋賀県野洲市大篠原字出 口1610番地7	用途	倉庫・事務所	
	面積	9,917.45㎡	所有形態	所有権	
	用途地域	準工業地域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	テナント数	1	
	所有形態	所有権	担保設定の有無	なし	
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項：					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
クラスアップ株式会社	その他	20,350.16㎡ (100.0%)
契約更改・改定 クラスアップ株式会社 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	5,830百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,830百万円	
直接還元法による価格	6,030百万円	
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	249百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	247百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF法による価格	5,740百万円	
割引率（10年度まで）	4.1%	
割引率（11年度）	4.2%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	5,520百万円	
土地比率	46.8%	
建物比率	53.2%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

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

本物件の特性

名阪の双方にアクセス可能な長期安定稼働が期待できるBTS施設

名阪への広域配送拠点、京滋地区へのエリア配送拠点の双方に優れた物流適地

名神高速道路「栗東IC」から約8km、「竜王IC」から約7.6kmに位置し、国道8号に近接し、京滋・名阪エリアへのアクセスに優れた立地

2027年度には、新名神高速道路の全線開業が予定されており、大阪・名古屋への広域配送の拠点として更なる利便性向上が見込まれるエリア

テナントの物流集約化ニーズとECニーズに対応した長期安定稼働物件

テナントである家庭用品・生活雑貨を取り扱う専門商社クラスアップ株式会社による1棟借りのBTS施設

テナントの拠点集約ニーズに加え、今後のEC需要の高まりに対応できるマテハン(注1)の設置が可能な物件へのニーズをリーシングチームが酌み取り、テナントにとって初となる1棟借りを実現

テナントのニーズに応えるべく、ハイブリッド工法(注2)により1階はブレース(注3)のない搬入出業務の効率性の向上を実現しつつ、2-4階においてはブレースを建物外周部に配置することで、テナントが将来設置するマテハンのレイアウトの自由度を確保

環境への配慮が優れた物件として、CASBEE不動産B+ランクの環境認証を取得

(注1)「マテハン」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)に係る機器等をいいます。以下同じです。

(注2)「ハイブリッド工法」とは、物件を建築する際に複数の手法を組み合わせることをいいます。

(注3)「ブレース」とは、建物が水平方向の力が加わることで変形してしまうことを防ぐ役割を担う補強材をいいます。以下同じです。

その他-24 GLP 鈴鹿(既存棟、 増築棟)				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社
取得予定年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日
取得予定価格	5,030百万円		緊急 修繕費用	0円
鑑定評価額	6,150百万円			中長期 修繕費用
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2020年12月21日	建築時期	2008年8月25日 2021年10月20日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社		構造と階数
土 地	信託期間満了日	2032年11月1日	延床面積	16,799.58㎡ 9,950.40㎡
	所在地 (住居表示未実施)	三重県鈴鹿市御園町字寿 田3234番地1		用途
	面積	48,682.69㎡	所有形態	所有権
	用途地域	指定なし		PM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：				

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
株式会社ホンダロジスティクス	3 P L	29,191.79㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社ホンダロジスティクス 契約の種類：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	6,150百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,150百万円	
直接還元法による価格	6,340百万円	
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	297百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	278百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF法による価格	6,070百万円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	6,090百万円	
土地比率	37.7%	
建物比率	62.3%	
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

テナントのマザー工場(注1)に近接する長期安定稼働が期待できるBTS施設

幅広い産業が集積する一大工業エリアに立地

東名阪自動車道「鈴鹿IC」から約12.3kmに立地し、国道23号まで約1.5kmに所在

テナントの最大のマザー工場から約2.8kmの位置に立地しており、周辺は自動車・輸送機器・製薬・化学・食品などの幅広い産業が集積する一大工業エリア。特に自動車を中心とする関連製造業の集積地

テナントにとって重要な三重地区の中核施設

テナントは三重地区において14拠点の運営を行っており、テナントにとって三重地区は重要なエリア

近隣のマザー工場における軽自動車やコンパクトカーの製造のため、本物件にて納品代行業務や検品作業、仕分けの作業を実施しており、テナントにとって中核の物件となっており、長期安定稼働が期待できる物件

仲介会社との強固なリレーションによるソーシングとブリッジスキーム(注2)を活用した開発物件

GLPグループが、強固なリレーションのある仲介会社からいち早く物件情報を入手

GLPグループの総合力を活用することで、テナントの本物件への強いニーズや退去時のリテナントの蓋然性が高いことを確認し、本物件の取得を決定

本物件の増築棟の開発段階から優先交渉権を持ったことで、物流不動産への資金流入が続く足元の環境下において、長期安定的に収益を享受できる物件の取得機会を早期に確保

(注1)「マザー工場」とは、メーカーが国外に工場を設立して事業を拡大する際に、生産のシステムや技術面でモデルとなり、海外の工場への技術支援を実施する工場をいいます。以下同じです。

(注2)「ブリッジスキーム」とは、本投資法人が将来取得することを前提に、リース会社等の第三者が一時的に不動産を保有する仕組みをいいます。

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2022年8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(m ²)(注5)	賃貸面積(m ²)(注6)	稼働率(%) (注7)	テナント総数(注8)	NOI利回り(%) (注9)
取得済資産										
関東圏-1	GLP 東京	22,700	21,283	34,800	2.7	56,757.92	56,757.92	100.0	3	5.2
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,749	8,410	0.6	34,582.00	34,582.00	100.0	1	6.7
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,221	10,900	0.9	27,356.63	27,356.63	100.0	3	5.5
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,357	7,110	0.6	27,042.59	27,042.59	100.0	1	6.1
関東圏-5	GLP 習志野	15,220	14,363	20,200	1.8	101,623.60	101,623.60	100.0	3	6.1
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,852	2,360	0.2	10,465.03	10,465.03	100.0	1	6.2
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,207	16,600	1.4	76,532.71	76,532.71	100.0	1	6.1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,091	3,280	0.3	19,706.00	19,706.00	100.0	1	6.9
関東圏-9	GLP 杉戸	19,000	16,817	29,600	2.3	101,272.40	100,345.84	99.1	4	5.7
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,278	11,200	0.8	31,839.99	31,839.99	100.0	1	5.8
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,783	6,550	0.5	18,460.73	18,460.73	100.0	1	5.8
関東圏-12	GLP 越谷	9,780	8,964	16,100	1.2	43,533.28	43,533.28	100.0	2	6.0
関東圏-13	GLP 三郷	14,868	13,662	25,000	1.8	59,208.59	59,208.59	100.0	2	5.9
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,770	7,430	0.6	12,925.58	12,925.58	100.0	1	5.0
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,088	11,000	0.9	40,277.93	40,277.93	100.0	1	5.7
関東圏-16	GLP 船橋	3,050	2,906	5,440	0.4	18,281.84	18,281.84	100.0	1	6.8
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,464	9,250	0.7	45,582.06	45,582.06	100.0	1	6.8
関東圏-18	GLP 浦安	18,760	17,387	26,500	2.2	64,198.11	64,198.11	100.0	2	4.9
関東圏-19	GLP 辰巳 a	6,694	6,543	9,410	0.8	17,108.52	17,108.52	100.0	1	4.8
関東圏-21	GLP 東京	36,373	33,983	55,500	4.3	79,073.21	79,073.21	100.0	6	5.1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,494	15,500	1.4	18,341.73	18,341.73	100.0	1	5.0
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,235	6,140	0.6	23,548.03	23,548.03	100.0	3	5.1
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,037	11,300	1.0	58,918.12	58,918.12	100.0	1	5.3
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,429	3,550	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	14,888	19,450	1.8	50,813.07	50,813.07	100.0	5	4.8
関東圏-29	GLP 厚木	21,100	19,833	28,100	2.5	74,176.27	74,176.27	100.0	2	4.8
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,391	13,800	1.3	62,362.89	62,362.89	100.0	1	5.0
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,297	5,930	0.5	26,631.40	26,631.40	100.0	1	5.6
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,370	8,890	0.9	25,839.60	25,839.60	100.0	1	4.4
関東圏-33	GLP 船橋	7,789	7,650	9,600	0.9	34,699.09	34,349.01	99.0	1	4.8
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,576	20,400	2.0	46,892.00	46,892.00	100.0	1	4.3
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,193	21,500	2.2	44,355.46	44,355.46	100.0	5	4.3
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,791	6,920	0.7	23,832.60	23,832.60	100.0	1	5.0
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	40,534	46,200	4.8	95,312.41	95,312.41	100.0	5	4.0
関東圏-38	GLP 川島	12,150	11,985	13,500	1.4	42,187.92	42,187.92	100.0	3	4.2
関東圏-39	GLP 船橋	7,710	7,748	9,110	0.9	31,576.60	31,576.60	100.0	1	5.0
関東圏-40	GLP 東扇島	2,365	2,517	2,850	0.3	11,362.32	11,362.32	100.0	1	5.0
関東圏-41	GLP 狭山日高	21,630	21,380	24,100	2.6	75,719.13	75,719.13	100.0	2	4.4
関東圏-42	GLP 東扇島	6,320	6,506	7,680	0.8	29,787.10	29,787.10	100.0	1	4.8
関東圏-43	GLP 浦安	16,885	16,784	18,700	2.0	47,192.44	47,192.44	100.0	1	4.2

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)
関東圏-44	GLP 柏	8,106	8,024	9,400	1.0	32,363.57	32,363.57	100.0	1	4.7
関東圏-45	GLP 八千代	13,039	12,857	15,200	1.6	54,240.25	54,240.25	100.0	1	4.4
関東圏-46	GLP 座間 (注11)	29,653	29,668	32,340	3.5	79,908.14	77,872.27	97.5	19	4.0
関東圏-47	GLP 新座	7,191	7,158	8,870	0.9	30,017.25	30,017.25	100.0	1	4.8
関東圏-48	GLP 狭山日高	10,300	10,266	12,400	1.2	39,579.04	39,579.04	100.0	1	4.8
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,473	6,940	0.6	29,829.56	29,829.56	100.0	1	6.9
関西圏-2	GLP 枚方	7,940	7,370	11,700	0.9	43,283.01	43,283.01	100.0	1	6.1
関西圏-3	GLP 舞洲 (注12)	3,283	3,298	4,680	0.4	-	-	-	-	-
関西圏-4	GLP 津守	1,990	1,998	3,070	0.2	16,080.14	16,080.14	100.0	1	7.6
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,882	7,250	0.6	39,339.00	39,339.00	100.0	1	6.9
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,515	36,100	3.0	110,268.03	110,268.03	100.0	8	5.5
関西圏-7	GLP 尼崎	2,040	1,972	2,890	0.2	12,315.21	12,315.21	100.0	1	6.9
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1,921	3,100	0.3	19,545.35	19,545.35	100.0	1	7.1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,722	2,530	0.2	10,372.10	10,372.10	100.0	1	5.8
関西圏-10	GLP 六甲	3,430	2,965	4,770	0.4	20,407.30	20,407.30	100.0	1	6.8
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,384	3,760	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1	6.8
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,336	8,330	0.9	35,417.31	35,417.31	100.0	1	5.1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,428	5,300	0.6	19,386.00	19,386.00	100.0	1	5.1
関西圏-16	GLP 舞洲	19,390	18,306	21,800	2.3	72,948.78	72,948.78	100.0	1	4.5
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	34,717	44,900	4.3	128,520.37	128,342.94	99.9	11	4.4
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,320	8,310	0.9	38,997.24	38,997.24	100.0	1	5.4
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,733	3,040	0.3	19,766.00	19,766.00	100.0	1	5.7
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,584	4,940	0.5	29,848.70	29,848.70	100.0	1	5.4
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,788	9,610	1.0	26,938.02	26,938.02	100.0	1	4.4
関西圏-22	GLP 六甲	7,981	7,880	9,520	0.9	31,239.46	31,239.46	100.0	2	4.6
関西圏-23	GLP 六甲	2,175	2,264	2,940	0.3	12,478.46	12,478.46	100.0	1	6.0
その他-1	GLP 盛岡	808	681	867	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1	7.5
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,756	4,120	0.4	20,466.98	20,466.98	100.0	1	6.6
その他-3	GLP 郡山	4,100	3,571	4,860	0.5	24,335.96	24,335.96	100.0	1	6.1
その他-4	GLP 郡山	2,620	2,597	3,020	0.3	27,671.51	27,671.51	100.0	4	6.7
その他-5	GLP 東海	6,210	5,745	9,460	0.7	32,343.31	32,343.31	100.0	1	6.0
その他-6	GLP 早島	1,190	1,171	1,860	0.1	13,527.76	13,527.76	100.0	1	8.9
その他-7	GLP 早島	2,460	2,039	3,190	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1	6.4
その他-8	GLP 基山	5,278	4,253	6,720	0.6	23,455.96	23,455.96	100.0	1	6.0
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,087	8,210	0.7	37,256.23	37,256.23	100.0	1	6.9
その他-11	GLP 江別	1,580	1,360	2,530	0.2	18,489.25	18,489.25	100.0	1	8.2
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,145	4,650	0.4	20,402.12	20,402.12	100.0	1	6.7
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,739	16,400	1.3	52,709.97	52,709.97	100.0	2	5.8
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,361	1,690	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1	7.1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,454	4,810	0.4	21,003.04	21,003.04	100.0	2	6.8
その他-19	GLP 鳥栖	9,898	8,777	11,500	1.2	74,860.38	74,860.38	100.0	1	5.2
その他-20	GLP 富谷	5,940	5,574	6,880	0.7	32,562.60	32,562.60	100.0	1	5.7
その他-21	GLP 岡山総社	12,800	12,153	13,900	1.5	63,015.53	56,099.44	89.0	6	5.1
その他-22	GLP 岡山総社	12,700	12,039	13,700	1.5	63,234.92	49,110.07	77.7	4	5.2
その他-23	GLP 藤前	1,980	1,947	2,330	0.2	12,609.00	12,609.00	100.0	1	5.8
小計		778,098	740,727	1,014,247	92.5	3,265,382.62	3,240,851.74	99.2	168	5.1

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)
取得予定資産										
関東圏-46	GLP 座間 (注11)	13,460		13,860	1.6	34,246.34	33,373.83	97.5	19	3.8
関東圏-49	GLP 常総	16,350		16,400	1.9	58,606.44	58,606.44	100.0	1	4.0
関東圏-50	GLP 北本	15,649		15,900	1.9	48,800.25	48,800.25	100.0	3	3.9
関西圏-24	GLP 尼崎	6,665		7,030	0.8	17,220.12	17,220.12	100.0	1	3.9
関西圏-25	GLP 野洲	5,820		5,830	0.7	20,350.16	20,350.16	100.0	1	4.3
その他-24	GLP 鈴鹿	5,030		6,150	0.6	29,191.79	29,191.79	100.0	1	5.9
	小計	62,974		65,170	7.5	208,415.10	207,542.59	99.6	26	4.1
	ポートフォリオ合計	841,073		1,079,417	100.0	3,473,797.73	3,448,394.33	99.3	175	5.0

(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、2022年8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、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2022年8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となる面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸可能な面積を、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。また、期末時点において賃貸借契約期間が満了しているものの、従前のテナントとの間で賃貸継続に向けた交渉を継続することを前提に当該テナントが使用を継続しており、本書提出日現在までに当該テナントとの間で新たに賃貸借契約を締結済である場合には、当該賃貸借契約に係る賃貸面積を含めています。以下同じです。

(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計算しています。

(注10) 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「鑑定評価額」、「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(50%)を乗じた数値を記載しています。

(注11) 「GLP 座間」の「鑑定評価額」、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、取得済資産については不動産信託受益権の準共有持分(70%)に相当する数値を、取得予定資産については不動産信託受益権の準共有持分(30%)に相当する数値をそれぞれ記載しています。

(注12) 「GLP 舞洲」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」、「帳簿価額」、「鑑定評価額」及び「投資比率」は信託土地のみを対象として記載しています。

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	関東圏-1	GLP 東京	東京都大田区	2003年11月17日	1,361	287	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	1,311	437	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	2,043	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	334	70	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	907	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	916	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	1,851	467	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)	91	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-46	GLP 座間(注6)	神奈川県座間市	2015年6月15日	1,215	480	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	
	関東圏小計					28,401	9,922	1,184,081.46

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	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	-	-	-	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	1,592	795	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-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	1,854	531	45,953.22	
	関西圏-18	GLP 摂津	大阪府摂津市	1981年3月20日	(注4)	(注4)	37,718.42	
	関西圏-19	GLP 西宮	兵庫県西宮市	1979年10月31日	(注4)	(注4)	14,639.04	
	関西圏-20	GLP 滋賀	滋賀県草津市	1991年10月16日	(注4)	(注4)	32,678.54	
	関西圏-21	GLP 寝屋川	大阪府寝屋川市	2018年4月4日	(注4)	(注4)	13,328.77	
	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-23	GLP 六甲	兵庫県神戸市	1995年1月16日	(注4)	(注4)	12,998.61	
	関西圏小計					9,403	3,805	467,042.13
	その他	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	240	56	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	703	218	33,054.58	
その他-22		GLP 岡山総社	岡山県総社市	2015年10月13日	604	213	33,061.77	
その他-23		GLP 藤前	愛知県名古屋市	1987年10月21日	(注4)	(注4)	17,972.76	
その他小計					6,193	2,204	506,632.36	
取得予定資産								
小計		関東圏-46	GLP 座間(注7)	神奈川県座間市	2015年6月15日	520	205	58,862.02
		関東圏-49	GLP 常総	茨城県常総市	2021年7月5日	(注4)	(注4)	40,834.88
	関東圏-50	GLP 北本	埼玉県北本市	2021年5月20日	684	302	25,053.21	
	関西圏-24	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	2021年5月7日	(注4)	(注4)	8,383.85	
	関西圏-25	GLP 野洲	滋賀県野洲市	2021年3月9日	(注4)	(注4)	9,917.45	
	その他-24	GLP 鈴鹿	三重県鈴鹿市	2008年8月25日	(注4)	(注4)	48,682.69	
小計					2,756	1,186	132,872.08	
ポートフォリオ合計					46,755	16,938	2,290,628.03	

(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、2022年8月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料(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、2022年8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)年間賃料及び敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分である50%を乗じた数値を記載しており、土地面積は、物件全体に関する数値を記載しています。

(注6)年間賃料及び敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分である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。

(注7)年間賃料及び敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分である30%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	2022年8月31日	34,800	36,100	3.2	34,300	3.0	3.4
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	8,410	8,740	3.6	8,270	3.4	3.8
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	10,900	11,100	3.7	10,700	3.5	3.9
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	7,110	7,290	4.1	7,030	1y-3y 4.0 4y 4.1 5y-10y 4.2	4.3
関東圏-5	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	20,200	20,000	4.2	20,300	1y 3.9 2y-10y 4.1	4.2
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	2,360	2,390	4.0	2,340	1y 4.0 2y-10y 4.1	4.2
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	16,600	16,900	4.0	16,500	1y-2y 3.9 3y-4y 4.0 5y-10y 4.1	4.2
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	3,280	3,340	4.3	3,250	1y-5y 4.2 6y-10y 4.4	4.5
関東圏-9	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	29,600	30,200	3.5	29,000	3.3	3.7
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	11,200	11,400	3.5	10,900	3.3	3.7
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	6,550	6,690	3.6	6,410	3.4	3.8
関東圏-12	GLP 越谷	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	16,100	16,700	3.5	15,900	3.3	3.7
関東圏-13	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	25,000	25,600	3.4	24,400	3.2	3.6
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	7,430	7,700	3.2	7,320	3.0	3.4
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	11,000	11,200	3.8	10,900	1y 3.6 2y-10y 3.8	4.0
関東圏-16	GLP 船橋	シービーアールイー株式会社	2022年8月31日	5,440	5,500	3.7	5,440	3.4	3.7
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	9,250	9,410	4.4	9,090	4.2	4.6
関東圏-18	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	26,500	26,600	3.4	26,400	1y-5y 3.2 6y-10y 3.4	3.5
関東圏-19	GLP 辰巳 a	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	9,410	9,740	3.2	9,270	3.0	3.4
関東圏-21	GLP 東京	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	55,500	56,900	3.2	54,000	3.0	3.4
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	15,500	15,900	3.5	15,300	1y-10y 3.4 11y 3.6	3.7
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	6,140	6,140	4.1	6,140	1y 4.0 2y-10y 4.1	4.2
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	11,300	11,500	3.7	11,000	3.5	3.9
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	3,550	3,630	3.9	3,470	3.7	4.1
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	2022年8月31日	19,450	19,650	3.7	19,250	3.4	3.9
関東圏-29	GLP 厚木	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	28,100	28,500	3.5	27,900	1y-4y 3.4 5y-10y 3.5	3.6
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	13,800	14,100	3.9	13,700	1y-3y 3.8 4y-10y 3.9	4.0
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	5,930	5,990	4.1	5,910	1y-3y 3.8 4y- 4.0	4.1
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	8,890	9,020	3.6	8,840	1y-5y 3.4 6y-10y 3.6	3.7

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-33	GLP 船橋	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	9,600	9,980	3.6	9,430	3.4	3.8
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	20,400	20,800	3.5	19,900	3.3	3.7
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	21,500	22,200	3.5	21,300	1y-3y 3.4 4y-10y 3.6	3.7
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	6,920	6,980	4.1	6,900	1y-5y 3.9 6y-10y 4.1	4.2
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	46,200	48,100	3.3	45,400	3.1	3.5
関東圏-38	GLP 川島	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	13,500	13,900	3.6	13,300	1y 3.5 2y-10y 3.7	3.8
関東圏-39	GLP 船橋	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	9,110	9,250	3.9	8,960	3.6	4.0
関東圏-40	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	2,850	2,970	3.6	2,800	3.3	3.8
関東圏-41	GLP 狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	24,100	25,100	3.7	23,700	1y 3.6 2y- 3.8	3.9
関東圏-42	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	7,680	7,860	3.6	7,500	3.4	3.8
関東圏-43	GLP 浦安	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	18,700	19,100	3.6	18,200	3.0	3.8
関東圏-44	GLP 柏	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	9,400	9,870	3.8	9,200	1y-2y 3.8 3y- 3.9	4.0
関東圏-45	GLP 八千代	シーピーアールイー株式会社	2022年8月31日	15,200	15,100	3.8	15,200	3.4	3.8
関東圏-46	GLP 座間 (注3)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	32,340	32,690	3.6	31,920	3.3	3.7
関東圏-47	GLP 新座	シーピーアールイー株式会社	2022年8月31日	8,870	8,860	3.8	8,870	3.4	3.8
関東圏-48	GLP 狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	12,400	12,800	3.8	12,200	1y 3.6 2y- 3.8	3.9
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	6,940	7,000	4.4	6,870	4.0	4.7
関西圏-2	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	11,700	11,800	4.0	11,500	3.8	4.2
関西圏-3	GLP 舞洲 (注4)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	4,680	-	-	4,680	43.9	-
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	3,070	3,120	4.6	3,020	4.3	4.9
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	7,250	7,360	4.5	7,130	4.1	4.8
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	36,100	36,800	3.7	35,400	3.5	3.9
関西圏-7	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	2,890	2,940	4.5	2,840	4.1	4.9
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	3,100	3,140	5.2	3,060	5.0	5.4
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	2,530	2,570	4.5	2,480	4.2	4.8
関西圏-10	GLP 六甲	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	4,770	4,800	4.3	4,760	4.3	4.5
関西圏-11	GLP 門真	シーピーアールイー株式会社	2022年8月31日	3,760	3,840	4.1	3,760	3.9	4.2
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	8,330	8,370	4.3	8,290	4.3	4.7
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	5,300	5,380	4.4	5,220	4.1	4.6
関西圏-16	GLP 舞洲	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	21,800	22,100	3.9	21,400	3.7	4.1
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	44,900	45,800	3.4	44,000	3.2	3.6
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	8,310	8,450	4.4	8,170	4.2	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 (%)
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	3,040	3,070	4.7	3,010	4.2	4.6
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	4,940	5,020	4.6	4,850	4.4	4.8
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	9,610	9,820	3.6	9,400	3.4	3.8
関西圏-22	GLP 六甲	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	9,520	9,850	3.7	9,380	3.5	3.9
関西圏-23	GLP 六甲	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	2,940	3,110	3.9	2,860	3.6	4.1
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	867	891	6.3	857	6.1	6.5
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	4,120	4,220	4.8	4,070	1y-2y 4.6 3y-10y 4.7	5.0
その他-3	GLP 郡山	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	4,860	4,890	5.1	4,850	1y 4.9 2y-10y 5.0	5.3
その他-4	GLP 郡山	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	3,020	3,020	5.1	3,020	1y-2y 4.8 3y-10y 5.0	5.3
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	9,460	9,660	3.8	9,250	3.6	4.0
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	1,860	1,880	5.2	1,830	5.0	5.4
その他-7	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	3,190	3,210	4.8	3,160	4.5	5.0
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	6,720	6,840	4.5	6,590	4.0	4.9
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	8,210	8,310	4.6	8,160	1y-4y 4.3 5y-10y 4.5	4.8
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	2,530	2,570	4.9	2,480	4.7	5.1
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	4,650	4,710	5.0	4,630	1y-4y 5.0 5y-10y 5.2	5.2
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	16,400	16,600	3.7	16,200	3.5	3.9
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	1,690	1,700	5.7	1,690	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	2022年8月31日	4,810	4,850	5.0	4,770	4.7	5.2
その他-19	GLP 鳥栖	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	11,500	11,800	4.2	11,200	3.8	4.6
その他-20	GLP 富谷	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	6,880	7,000	4.6	6,760	4.4	4.8
その他-21	GLP 岡山総社	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	13,900	14,000	4.6	13,800	1y 4.5 2y-3y 4.6 4y- 4.7	4.8
その他-22	GLP 岡山総社	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	13,700	14,100	4.6	13,500	1y 4.5 2y-3y 4.6 4y- 4.7	4.8
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	2,330	2,510	4.3	2,460	1y-5y 4.3 6y-10y 4.4	4.5
取得予定資産									
関東圏-46	GLP 座間 (注3)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	13,860	14,010	3.6	13,680	3.3	3.7
関東圏-49	GLP 常総	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	16,400	17,000	3.8	16,100	3.6	4.0
関東圏-50	GLP 北本	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	15,900	16,600	3.6	15,600	1y-4y 3.6 5y- 3.7	3.8
関西圏-24	GLP 尼崎	JLL森井鑑定株式会社	2022年8月31日	7,030	7,310	3.5	6,910	3.3	3.7
関西圏-25	GLP 野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	5,830	6,030	4.1	5,740	1y-10y 4.1 11y 4.2	4.3
その他-24	GLP 鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	6,150	6,340	4.4	6,070	4.5	4.6

(注1)「鑑定評価額」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2022年8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記載しています。

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

- (注3) 「GLP 座間」の鑑定評価額は、取得済資産については信託受益権の準共有持分(70%)に基づく価格であり、収益価格は当該準共有持分割合である70%を乗じた数値を記載しており、取得予定資産については信託受益権の準共有持分(30%)に基づく価格であり、収益価格は当該準共有持分割合である30%を乗じた数値を記載しています。
- (注4) 「GLP 舞洲」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「鑑定評価額」及び「収益価格」は信託土地のみを対象として記載しています。

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				145,790	13.6		
関東圏-21	GLP 東京(注5)				343,710	1.7		
関東圏-23	GLP 新木場			2021年7月9日		359,540	14.8	
関東圏-24	GLP 習志野			2021年6月30日		338,880	10.6	
関東圏-26	GLP 杉戸(注5)			2021年7月9日		494,497	8.4	
関東圏-27	GLP 松戸			2021年12月13日		175,631	10.1	
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注6)	東京海上ディーアール株式会社			266,920	1.7		
関東圏-29	GLP 厚木				231,553	1.4		
関東圏-30	GLP 吉見				188,734	7.9		
関東圏-31	GLP 野田吉春	デロイトトーマツPRS株式会社	2021年6月30日		139,760	11.4		
関東圏-32	GLP 浦安	東京海上ディーアール株式会社	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	
関東圏-46	GLP 座間(注7)			2022年10月3日		266,624	1.5	
関東圏-47	GLP 新座			2021年6月10日			108,950	6.6
関東圏-48	GLP 狭山日高						220,530	1.6

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急 修繕費用 (千円) (注1、注2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、注3)	P M L (%) (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8)						
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-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)	東京海上ディール株式会社	2022年7月29日		191,547	11.8	
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	
関西圏-23	GLP 六甲	株式会社アースアブレイザル	2021年6月10日	100	162,225	10.4	
その他-1	GLP 盛岡	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月31日		52,660	13.5	
その他-2	GLP 富谷(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)				2021年7月9日		480,426
その他-20	GLP 富谷			東京海上ディール株式会社	2022年7月29日		320,417
その他-21	GLP 岡山総社	東京海上ディール株式会社	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	

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)
取得予定資産						
関東圏-46	GLP 座間 (注7)	東京海上ディール株式会社	2022年10月3日		114,267	1.5
関東圏-49	GLP 常総				157,120	14.2
関東圏-50	GLP 北本				139,687	9.2
関西圏-24	GLP 尼崎				42,199	12.6
関西圏-25	GLP 野洲				46,182	11.9
その他-24	GLP 鈴鹿				353,077	11.2
ポートフォリオPML (注4)						1.7

(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、2022年10月3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」は不動産信託受益権の50%に相当する準共有持分であり、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（50%）を乗じた数値を記載しています。

(注7) 「GLP 座間」のうち、取得済資産は不動産信託受益権の70%に相当する準共有持分であり、取得予定資産は不動産信託受益権の30%に相当する準共有持分です。緊急修繕費用及び中長期修繕費用はそれぞれ信託受益権の準共有持分割合（70%又は30%）を乗じた数値を記載しています。

(注8) 「GLP 舞洲」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る中長期修繕費用及びPMLの記載は省略しています。

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)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
関東圏	2,390,503.44	61.1	567,083	67.4
関西圏	866,265.57	22.1	173,075	20.6
その他	657,716.28	16.8	100,914	12.0
合計	3,914,485.29	100.0	841,073	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%とならない可能性があります。

(注3) 「GLP 舞洲」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」は信託土地のみを対象とした価格を用いています。

(ロ) 築年数分散

築年数 (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注3)
20年以上	34	928,598.25	23.7	170,403	20.3
15年以上 20年未満	23	1,403,116.48	35.8	318,897	38.1
10年以上 15年未満	11	395,285.83	10.1	70,562	8.4
5年以上 10年未満	12	840,916.43	21.5	180,245	21.5
5年未満	9	346,568.29	8.9	97,680	11.7
合計	89	3,914,485.29	100.0	837,790	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2022年8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%とならない可能性があります。

(注4) 「GLP 舞洲」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失しているため、計算から除外しています。

(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)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
100,000㎡以上	8	1,002,671.75	25.6	230,589	27.5
50,000㎡以上 100,000㎡未満	17	1,177,943.67	30.1	246,963	29.5
30,000㎡以上 50,000㎡未満	28	1,060,927.63	27.1	220,790	26.4
10,000㎡以上 30,000㎡未満	36	672,942.24	17.2	139,447	16.6
合計	89	3,914,485.29	100.0	837,790	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%とならない可能性があります。

(注3) 「GLP 舞洲」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失しているため、計算から除外しています。

(二) 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	比率 (%) (注3)
7年以上	528,901.13	15.3	7,655	16.4
5年以上7年未満	367,128.64	10.6	4,978	10.6
3年以上5年未満	774,041.89	22.4	10,391	22.2
1年以上3年未満	1,150,184.44	33.4	15,046	32.2
1年未満	628,138.21	18.2	8,684	18.6
合計	3,448,394.33	100.0	46,755	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2022年8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、2022年8月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

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

(注4) 「年間賃料」は、2022年8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。)を各残存賃貸借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。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5) 「GLP 舞洲」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失しているため、計算から除外しています。

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。

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。

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。

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）や、戦争やテロといった社会情勢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再拡大し、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、近時では、ウクライナ危機に端を発した対ロシア経済制裁などを原因とする原油価格の高騰等を含む物価上昇による経済環境への各種の影響が発生しているほか、米国における政策金利の引き上げ等が株式市場や為替相場に影響を及ぼしており、これらの要因から、本投資口の市場価格が影響を受ける可能性があります。

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ます。この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

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

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

G. 投資法人債の償還・利払いに関するリスク

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

H. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

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

I. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。本投資法人が資金調達を行う場合、借入れ及び投資法人債の発行の条件は、その時々々の金利実勢、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場合があります。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々の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となります。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。

また、金商法上、資産運用会社は複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託したりすることを禁じられていません。本資産運用会社は、本書の日付現在、他の不動産ファンド等の投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行っておらず、今後、これらの業務の受託等を行うこととなった場合でも、本投資法人の投資対象との間で物件取得に係る競合が生じることがないように配慮した形で受託等を行うことが想定されます。また、資産運用会社がかかる業務の受託等を行うこととなる場合には、資産運用会社において必要と判断する範囲において本投資法人と他の不動産ファンド等との利益相反に対する体制整備等を行うことが想定されます。しかしながら、これらの体制等が十分に機能しない場合には、本投資法人の成長性や運用等に影響を及ぼす可能性があります。

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、GLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社（旧商号：日本GLP株式会社）とのスポンサー・サポート契約に基づき、マーケットリサーチ、物件取得業務の補助、運用物件の運営・管理に関する助言等の業務支援及び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GLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社を運用資産のPM会社に選定する方針です。上記の他、本投資法人は、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、GLPIは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口169,440口（発行済投資口の総口数の3.8%）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、突発的な事件・事故又は地震・津波や風水害・土砂災害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等）に基づくものは必ずしも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）、変更にあたらぬ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、又は一定の手續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になります。

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す。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ます。結果として本投資法人の太陽光発電設備に係る変動賃料が減少し又はかかる賃料が得られなくなる可能性があります。なお、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則（平成24年経済産業省令第46号。その後の改正を含みます。）によれば、天災事変による接続電気事業者の電気工作物の故障又は故障を防止する装置の作動による停止等の場合、売電の停止（出力の抑制）に対する補償は行われないうこととなっています。これらの場合、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があります。その結果、本投資法人の受領する変動賃料が減少し、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

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や既存物件に関して再開発を行う場合、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になります。

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当たる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

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

税制に係るリスク

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

A．導管性要件に係るリスク

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

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

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

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

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

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

D．借入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となります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

E．同族会社に該当するリスク

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

F．投資口を保有する投資主数に関するリスク

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

G．投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとするとしており、この規定により導管性要件のうちの投資口の50%超国内募集要件を満たすことを予定しています。しかし、本投資法人が何らかの理由により、国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされ、投資口の発行価額の総額のうち国内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が、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

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

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

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

資産運用会社の体制

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

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

7 資金の借入れ

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、資金の借入れを行っており、本書の日付現在の負債の状況は以下のとおりです。

< 負債の状況 >

（単位：百万円）

	参照有価証券報告書 提出日（2022年5月 30日）現在	本書の日付 （2022年10月12日）現在	増減
短期借入金	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	34,200	23,860	10,340
長期借入金	258,320	268,660	10,340
借入金合計	292,520	292,520	-
1年内償還予定の投資法人債	1,500	3,500	2,000
投資法人債	52,500	50,500	2,000
投資法人債合計	54,000	54,000	-
借入金及び投資法人債の合計	346,520	346,520	-
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	346,520	346,520	-

8 規約のみなし変更

2022年9月1日に施行された「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあるとみなされています。

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に、本投資法人の名称を記載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の次頁に以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律（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、2022年10月13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、2022年10月17日から2022年10月19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。」