

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年11月28日

【計算期間】 第3期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

【発行者名】 GLP投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 三木 真人

【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
財務管理本部長 辰巳 洋治

【連絡場所】 東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター

【電話番号】 03-3289-9630（代表）

【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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

		第1期 (自平成23年9月16日 至平成24年6月30日)	第2期 (自平成24年7月1日 至平成25年2月28日)	第3期 (自平成25年3月1日 至平成25年8月31日)
営業収益	百万円	-	2,236	7,272
うち不動産賃貸事業収益	百万円	-	2,236	7,272
営業費用	百万円	8	908	2,971
うち不動産賃貸事業費用	百万円	-	665	2,124
営業利益又は営業損失()	百万円	8	1,328	4,301
経常利益又は経常損失()	百万円	85	910	3,547
当期純利益又は当期純損失()	百万円	85	907	3,546
総資産額	百万円	456	231,353	233,875
(対前期比)	%	(-)	(-)	(1.1)
純資産額	百万円	114	108,323	110,894
(対前期比)	%	(-)	(-)	(2.4)
出資総額(純額)(注4)	百万円	200	107,501	107,347
発行済投資口総数	口	400	1,837,700	1,837,700
1口当たり純資産額(注5)	円	35,705	58,945	60,344
分配総額	百万円	-	975	4,022
うち利益分配金総額	百万円	-	821	3,546
うち利益超過分配金総額	百万円	-	154	475
1口当たり分配金額	円	-	531	2,189
うち1口当たり利益分配金	円	-	447	1,930
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	84	259
1口当たり当期純利益 又は当期純損失()(注5)	円	48,856	1,720(501)	1,929
総資産経常利益率(注6)	%	37.4	0.8	1.5
(年換算値)	%	(47.3)	(1.2)	(3.0)
自己資本利益率(注6)	%	150.1	1.7	3.2
(年換算値)	%	(189.6)	(2.5)	(6.4)
自己資本比率(注6)	%	25.0	46.8	47.4
(対前期増減)	%	(-)	(21.8)	(0.6)
配当性向(注6)	%	-	90.5	100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数(注7)	日	-	56	184
期末投資物件数	件	-	33	33
期末稼働率	%	-	99.9	99.9
当期減価償却費	百万円	-	515	1,588
当期資本的支出額	百万円	-	59	217
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6)	百万円	-	2,086	6,736
FF0(Funds from Operation) (注6)	百万円	-	1,422	5,134
1口当たりFF0(注6)	円	-	774	2,794
分配総額/FF0比率(注6)	%	-	68.6	78.3
デット・サービス・カバレッジ・レ シオ(注6)	倍	-	6.8	7.6
期末総資産有利子負債比率	%	-	49.4	48.9

(注1) 本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期計算期間は本投資法人の設立の日(平成23年9月16日)から平成24年6月末日まで、第2期計算期間は平成24年7月1日から平成25年2月末日までです。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれておりません。

(注3) 特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注5) 本投資法人は、平成24年10月31日付で投資口1口につき8口の割合で投資口の分割を行っています。そのため第1期の期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益又は当期純損失を算定しています。

なお、第2期の1口当たり当期純利益は、実質的な資産運用の開始日である平成25年1月4日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(1,811,167口)により算出した数値を括弧内に併記しています。

(注6) 記載した指標は、以下の算定式より算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 (小数点第2位以下を切捨てて表示しています。) なお、第2期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 分配総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口数
分配総額 / FFO倍率	分配総額(利益超過分配金を含む) / FFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(当期純利益 + 支払利息) / 支払利息

(注7) 当期運用日数は不動産及び信託不動産の実質的な運用を行った日数を記載しており、第2期については平成25年1月4日から2月末日までの日数を記載しています。

事業の状況

A．当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

GLP投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、主として先進的物流施設に投資する物流施設特化型のJ-REITです。本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づきGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成23年9月16日に出資金100百万円（200口）で設立し、平成23年10月3日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました。その後、平成23年12月14日及び平成24年6月22日に第三者割当による新投資口の発行（それぞれ20口及び180口）を行い、平成24年10月31日に投資口分割に伴う発行（2,800口）を行いました。また、平成24年12月20日を払込期日として公募による新投資口の発行（1,747,100口）を実施し、平成24年12月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3281）しました。さらに、平成25年1月21日には第三者割当による新投資口の発行（87,400口）を実施しました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は1,837,700口となりました。

（注）平成25年9月26日に公募による新投資口を、平成25年10月16日に第三者割当による新投資口をそれぞれ発行しました。詳細は後記「C．決算後に生じた重要な事実 / (イ) 新投資口の発行について」をご参照ください。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、新政権による各種政策の影響による回復の兆しを見せており、株高・円安基調で推移し、また企業収益が改善するなど一部自律的回復に向けた動きも見られました。

J-REIT市場においても、良好な資金調達環境を背景に、多くの物件取得と公募増資が実施されています。

物流施設の賃貸市場の動向においては、サードパーティロジスティクス（3PL）事業及び電子商取引市場の拡大を背景に、大型物流施設に対する需要は底堅く推移し、全国的に空室率は低い水準が続きました。

このような状況下、本投資法人においては、保有33物件の運用を着実に行いました。テナントニーズに応えるきめ細かいサービスを行うと同時に、物流施設に対する高い需要を背景に、一部の物件については、賃貸借契約の満期に伴う更改時に賃料の増額改定を実現いたしました。

なお、本投資法人が当期末時点において保有する33物件の取得価格合計は221,311百万円、総賃貸可能面積は1,178,461.83m²です。また、ポートフォリオ全体の稼働率は安定的に推移しており、当期末時点の稼働率は前期末に引き続き99.9%と高い水準を維持しています。

（注）サードパーティロジスティクス（3PL）とは、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。典型的な3PL事業者は、顧客企業が提供する商品・サービスに関する市場動向、需要及び配送サービスの要求に基づき顧客企業のニーズに合わせて規模の調整やカスタマイズが可能な、統合運営業務、倉庫業務及び運送業務を提供しています。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）のターゲットを45%から55%に定め、安定的な財務運営を行っています。

当期におきましては、新たな資金調達は実施していません。

当期末時点の借入金残高は114,400百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.9%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR (株式会社日本格付研究所)	長期発行体格付	AA-	安定的

（二）業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益7,272百万円、営業利益4,301百万円、経常利益3,547百万円、当期純利益3,546百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口数1,837,700口の整数倍である3,546,761,000円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,930円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注）。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,588百万円の100分の30にほぼ相当する額である475,964,300円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は259円となりました。

（注）本投資法人は、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から、同計算期間における資本的支出額を控除した金額を上限として利益を超える金銭の分配を行うこととしています。なお、当期の減価償却費1,588百万円から当期の資本的支出額217百万円を控除した金額は1,371百万円となります。

また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、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、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

なお、当期末現在保有する資産全33物件に係る株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる平成24年9月19日付建物状況調査報告書に記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は306百万円です。

また、当期の利益を超える金銭の分配額は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

B．次期の見通し

（イ）次期の運用環境

今後の日本経済においては、政府による各種政策の効果や輸出の持ち直しもあり、景気回復の動きが続くものと期待されます。

賃貸用物流施設の不動産売買動向については、投資家の関心の高まりから、新規プレイヤーの参入など、積極的な取引が続いているものの、他のアセットタイプと比較して流通量が少ないため、取得ソースの確保が重要になっています。賃貸市場においては、先進的物流施設に対する希少感から、空室率は引き続き縮小傾向にあり、賃料動向については、賃貸需要の増加に伴い、引き続き上昇傾向にあるものと考えられます。

資金調達環境については、金融機関の積極的な貸し出し姿勢は引き続き継続するものと考えられ、J-REIT市場においては、継続的な資金流入が続くものと思われます。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は、中長期的な成長を目指し、以下の施策に取り組む方針です。

内部成長戦略では、本投資法人のポートフォリオの特徴である安定したキャッシュ・フローを享受しつつ、賃貸借契約期間の満了に伴う更新のタイミングにおいて、マーケット賃料に鑑みつつ、賃料の増額改定に取り組んでまいります。

外部成長戦略としては、本投資法人のスポンサーの親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド及びそのグループ会社（以下「GLPグループ」といいます。）と資産運用会社の間で、GLPグループがその持分を100%保有する33物件（本書の日付現在）を対象に、物流施設の売却に関する情報を優先的に入手できる旨の物件情報提供契約を締結しています。物件情報提供契約を重要なパイプラインとして活用しつつ、第三者からの取得を含めた物件情報提供契約以外の物件取得方法も検討し、更なる資産規模の拡大を目指してまいります。

財務戦略については、資金調達環境の動向を注視しつつ、借換えによる返済期限の長期化や投資法人債の発行、公募増資等の財務活動を検討し、資金調達手段と資金調達コストの最適なバランスを図ってまいります。

（注）本投資法人は、平成25年10月1日付で物件情報提供契約以外の取得先から7物件（取得価額合計：27,500百万円）を取得しました。また、平成26年3月3日に物件情報提供契約対象の2物件（取得価額合計：28,500百万円）を取得する予定です。詳細は後記「C．決算後に生じた重要な事実 / （ロ）資産の取得について」をご参照ください。

C. 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成25年9月3日及び9月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年9月26日、第三者割当による新投資口については平成25年10月16日にそれぞれ払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 249,955口（国内100,455口、海外149,500口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり91,942円
発行価格（募集価格）の総額	: 22,981,362,610円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり88,735円
発行価額（払込金額）の総額	: 22,179,756,925円
払込期日	: 平成25年9月26日
分配金起算日	: 平成25年9月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 10,045口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり88,735円
発行価額（払込金額）の総額	: 891,343,075円
払込期日	: 平成25年10月16日
分配金起算日	: 平成25年9月1日
割当先	: 野村證券株式会社

(資金使途)

公募に係る調達資金については、下記(ロ)に記載の不動産信託受益権の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、下記(参考情報)に記載の短期借入金の一部の期限前返済（平成25年11月1日実行。返済金額1,100百万円）の資金に充当しました。

(ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成25年10月1日に以下の信託受益権7件（取得価格の合計27,500百万円）を取得しました。なお、取得価格は、取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
GLP羽村	東京都羽村市	ライトイヤー特定目的会社	7,660
GLP船橋	千葉県船橋市	ライトイヤー特定目的会社	3,050
GLP袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	ライトイヤー特定目的会社	6,150
GLP六甲	兵庫県神戸市	ライトイヤー特定目的会社	3,430
GLP江別	北海道江別市	ライトイヤー特定目的会社	1,580
GLP桑名	三重県桑名市	ライトイヤー特定目的会社	3,650
GLP廿日市	広島県廿日市市	ライトイヤー特定目的会社	1,980
合計	-	-	27,500

また、本投資法人は、以下の信託受益権2件（取得価格の合計28,500百万円）について、売主との間で、平成26年3月3日を取得予定日とする信託受益権売買契約を平成25年9月3日付で締結しています（注）。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
GLP浦安	千葉県浦安市	浦安3ロジスティック特定目的会社	18,200
GLP小牧	愛知県小牧市	小牧ロジスティック特定目的会社	10,300
合計	-	-	28,500

(注) 当該信託受益権売買契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみによる条件不充足により契約が終了した場合、本投資法人は、売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされています。但し、当該契約においては、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずして譲渡実行日までに売買代金の支払等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何らの負担をすることなく当該契約は当然に終了するものとされています。

(八) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記(ロ)に記載のGLP浦安及びGLP小牧の取得を前提として、取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成25年9月27日付で以下の資金の借入れに係る契約を締結しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社七十七銀行	7,380	全銀協3ヶ月円TIBOR+0.35%	平成26年 3月3日	平成29年 2月末日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫及び株式会社りそな銀行	12,300	全銀協3ヶ月円TIBOR+0.45%		平成31年 2月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行	6,100	全銀協3ヶ月円TIBOR+0.55%		平成33年 2月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社日本政策投資銀行	3,140	全銀協3ヶ月円TIBOR+0.70%		平成36年 2月末日		
合計	28,920	-	-	-	-	-

(参考情報)

(イ) 借入金の返済について

本投資法人は、上記「C. 決算後に生じた重要な事実 / (イ) 新投資口の発行について」記載の第三者割当による新投資口の発行における手取金及び手許現金を原資として、平成25年11月1日付で以下のとおり短期借入金の一部について期限前返済を実施しました。

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行
借入金残高	18,400百万円
利率	0.48000% (平成25年8月30日から期限前返済までの利率)
借入実行日	平成25年1月4日
返済期日	平成26年1月4日 (営業日でない場合は翌営業日)
返済金額	1,100百万円
返済後残高	17,300百万円
摘要	無担保・無保証

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券（注）に投資を行うことを通じて資産の運用を行うことを基本方針として設立された法人です（規約第31条、規約別紙1）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成23年9月16日に締結された資産運用委託契約（その後の改定も含まれます。以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。

運用ガイドラインは、資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は必要に応じこの見直しを行うこととします。したがって、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために適切であると判断する場合には、機動的に運用ガイドラインを変更するものとします。

（注）「不動産等」とは、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 投資対象資産 / A. 主たる投資対象とする特定資産」の（ロ）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 投資対象資産 / A. 主たる投資対象とする特定資産」の（ハ）に定める資産をいいます。

投資法人の特色

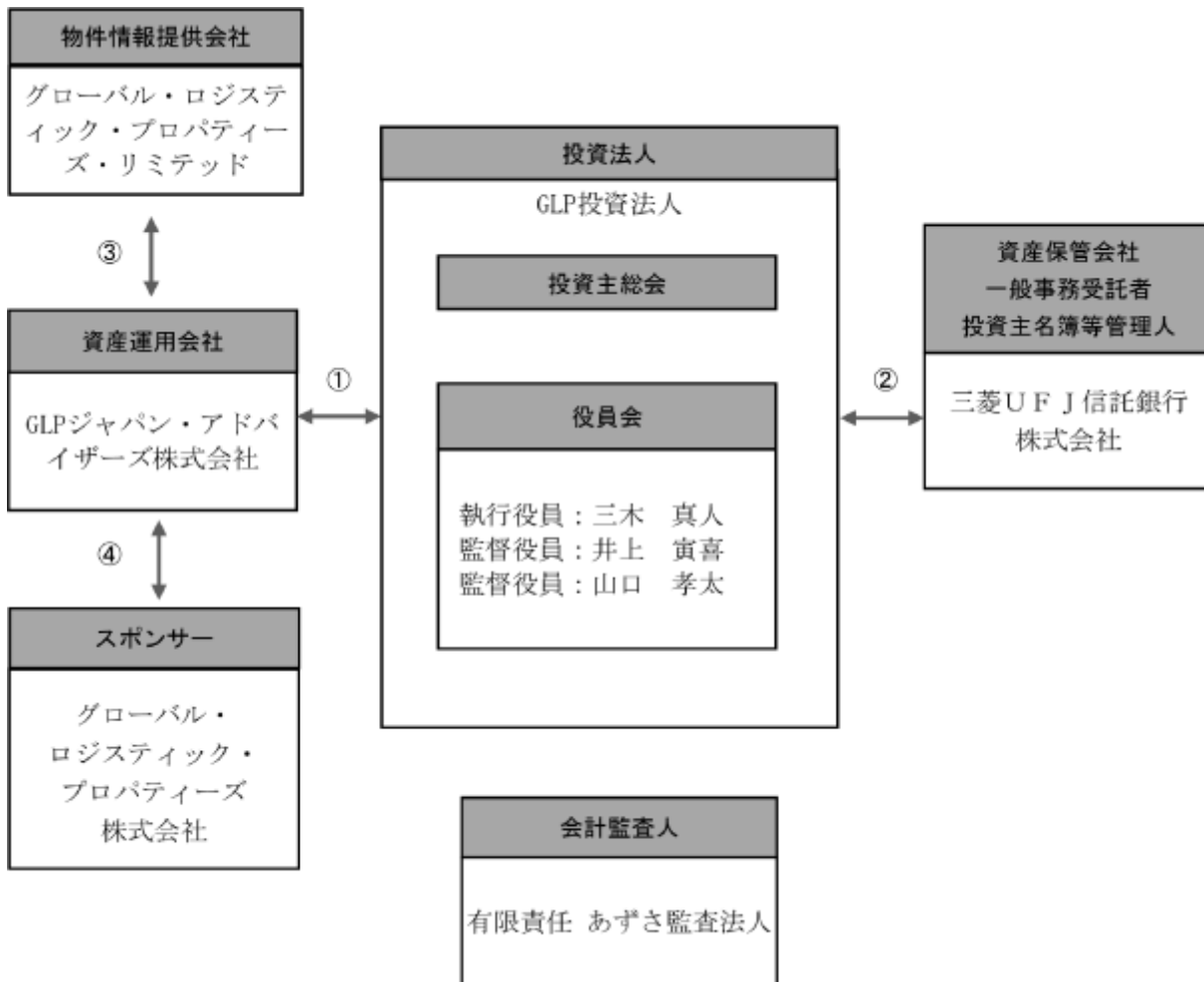
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（３）【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



契約の種類
資産運用委託契約 資産保管業務委託契約 / 一般事務委託契約 / 投資口事務代行委託契約 物件情報提供契約 スポンサー・サポートに関する契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務内容

名称	運営上の役割	業務内容
GLP投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、 (イ)本投資法人の運用資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ)運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、(ニ)運用資産に係る運用計画の策定業務及び(ホ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ニ)の業務に付随し又は関連する業務です。
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管業務委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
	一般事務受託者	一般事務委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務(投信法第117条第4号に規定する事務のうち、投資主名簿等管理人に委託する事務以外のもの)、計算に関する事務(投信法第117条第5号に規定する事務)、会計帳簿の作成に関する事務(投信法第117条第6号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号)(以下「投信法施行規則」といいます。)第169条第2項第6号に規定する事務)並びに納税に関する事務(投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務)を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及びこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	業務内容
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド	物件情報提供会社	資産運用会社との物件情報提供契約(上図中)に基づき、物件情報提供会社又はその子会社が本書の提出日現在において保有する物流施設の売却情報の優先的提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 成長戦略 / A. 外部成長 / (八) GLPとの物件情報提供契約の活用」をご参照ください。
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	スポンサー	資産運用会社とのスポンサー・サポートに関する契約(上図中)に基づき、業務支援の提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 成長戦略 / A. 外部成長 / (二) グローバル・ロジスティック・プロパティーズとのスポンサー・サポートに関する契約の活用」をご参照ください。

(4) 【投資法人の機構】

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とし、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければならないものとされています(投信法第95条、規約第18条)。

本書の日付現在における本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は有限責任 あずさ監査法人です。

投資法人の統治に関する事項

A. 投資主総会

(イ) 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが(投信法第93条の2第1項)、規約の変更(投信法第140条)その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議(特別決議)されなければなりません(投信法第93条の2第2項)。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成した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)。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第205条、第206条第1項)。

(ロ) 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催します(規約第9条第1項)。

(ハ) 法令に別段の定めのある場合を除き、投資主総会は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します(規約第9条第2項)。

(ニ) 投資主総会を開催する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、かつ本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を送ります(投信法第91条第1項)。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します(投信法第91条第3項、同条第4項)。

(ホ) 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれにあたります。但し、すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1人がこれにあたります(規約第10条)。

B．執行役員、監督役員及び役員会

- (イ) 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。
- (ロ) 役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。
- (ハ) 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。
- (ニ) 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第18条）。
- (ホ) 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第19条）。
- (ヘ) 執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第20条第1項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の満了すべきときまでとします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第20条第2項）。
- (ト) 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第23条第2項）。
- (チ) 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第23条第3項）。

C．会計監査人

- (イ) 会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第27条）。
- (ロ) 本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

(八) 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます(投信法第103条第 1 項、同条第 2 項、規約第28条)。

D . 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも 3 ヶ月に 1 回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1 ヶ月に 1 回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席するほか、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員は、弁護士 1 名、公認会計士 1 名の計 2 名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

E . 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に出席する資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

F . 資産運用会社への牽制等

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第 3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

G . 資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約においては、投信法第 209 条及び同法 209 条の 2 に定める義務に加えて、資産保管会社が委託事務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について本投資法人へ報告すること等を、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3 ヶ月に 1 回以上、委託業務の処理状況等に係る報告を受領しています。

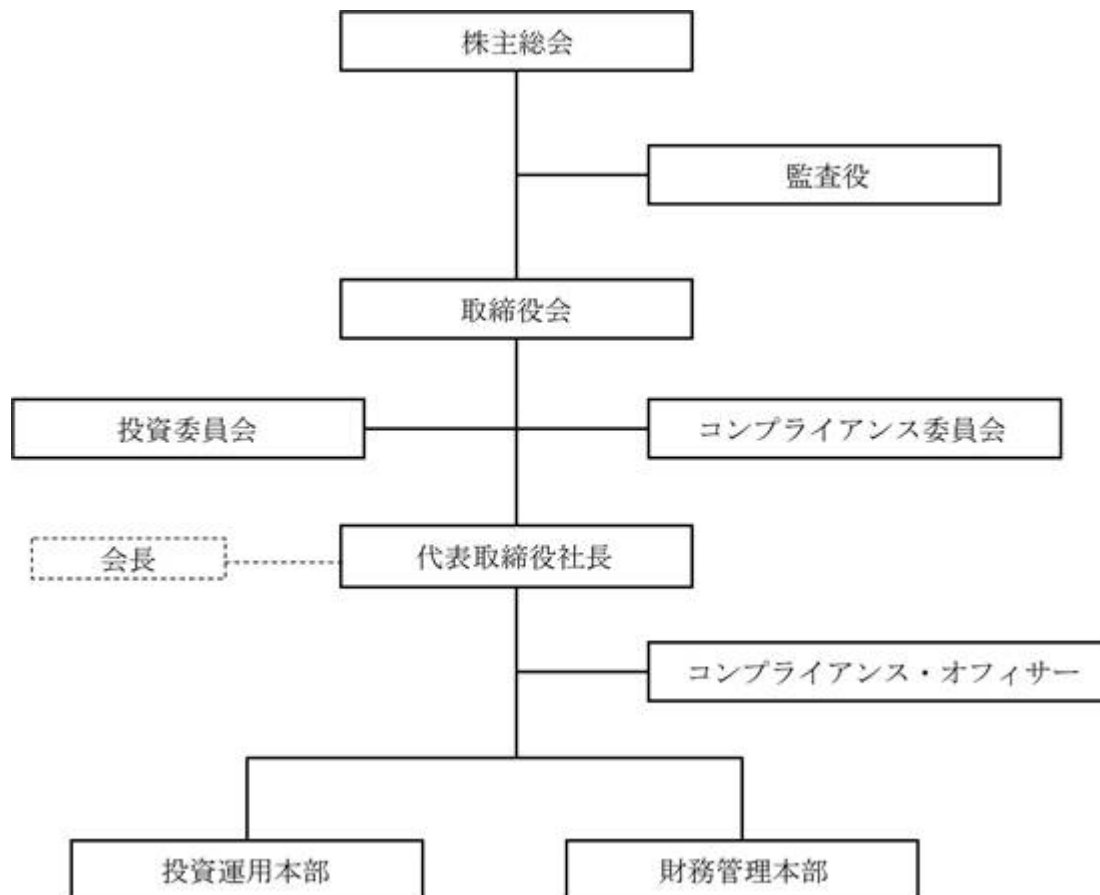
H．一般事務受託者への牽制等

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3ヶ月に1回以上、一般事務の執行状況に係る報告を受領しています。

投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。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における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

A．組織



(イ) 取締役会

資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、代表取締役社長による業務執行を監督します。また、取締役会は、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任についても決議を行います。なお、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、出席取締役の3分の2以上の賛成によりなされるものとします。

(ロ) 投資運用本部及び財務管理本部

上記のとおり、資産運用会社は、運用資産の取得及び売却、物件又はマーケットの調査、運用資産の賃貸等を所管する投資運用本部と、資金調達や分配政策に係る基本的な方針の策定及び改定並びに実施等を所管する財務管理本部を設置しており、投資運用本部長及び財務管理本部長が各本部を指揮統括するものとします。

(八) 投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的として投資委員会を設置しており、また、資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンスの徹底を図ることを目的としてコンプライアンス委員会を設置しています。

詳細については、それぞれ、後記「C．投資運用の意思決定機構」及び「D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

(二) 会長

組織上必要がある場合には、取締役会の決議をもって、会長をおくことができるものとされています。会長は、取締役会において決議された職務分担の範囲で、代表取締役を補助し助言することとされています。

B．業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

< 各組織の業務の概略 >

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	<p>イ 投資の基本方針に関わる事項 (イ) 投資法人の資産の運用に係る基本方針（運用ガイドライン及び資産管理計画書を含みます。）の策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） (ロ) 投資法人の年度管理計画の策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） (ハ) 利害関係人との間で運用資産の売買を行う場合における売買価格と鑑定評価額との乖離幅の上限の決定及び変更 (ニ) その他の投資方針にかかる重要事項</p> <p>ロ 個別の資産運用取引に関する事項 (イ) 投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 (ロ) 年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 (ハ) 投資法人による資金調達案（リスクヘッジ目的のデリバティブ取引を含みます。）の承認 (ニ) その他の投資法人の資産の運用・資金調達にかかる重要事項</p>
コンプライアンス委員会	<p>(イ) コンプライアンス規程の改定（誤字脱字の訂正を除きます。）、並びにコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） (ロ) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定 (ハ) 投資委員会において決定することを必要とする事項で利害関係人と投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無の審議及び決定 (ニ) 投資委員会において決定することを必要とする事項でコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断したもののコンプライアンス上の問題の有無の審議及び決定 (ホ) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議及び決定 (ヘ) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項</p>

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> (イ) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (ロ) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (ハ) コンプライアンス・リスク管理、コンプライアンス、監査方針等策定実行に関する事項 (ニ) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (ホ) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (ヘ) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (ト) 内部監査機関の運営に関する事項 (チ) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (リ) コンプライアンスに関する諸記録の管理に関する事項
財務管理本部	<ul style="list-style-type: none"> (イ) 資金調達に係る基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ロ) 予算策定等経営企画全般に関する事項 (ハ) 資金調達（デット・エクイティ等）実務に関する事項 (ニ) 分配政策にかかる基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ホ) 資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 (ヘ) 余剰資金の運用に関する事項 (ト) インベスターリレーションズ（法定開示及び金融商品取引所規則に基づく開示を含みます。）に関する事項 (チ) 投資法人対応に関する事項 (リ) 資産運用管理事務全般に関する事項 (ヌ) 経営方針等に関する事項 (ル) 株主総会・取締役会の運営に関する事項 (ヲ) 諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 (ワ) 資産運用会社の人事全般に関する事項 (カ) 資産運用会社の総務全般に関する事項 (ヨ) システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 (タ) 広報に関する事項 (レ) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 (ソ) コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項 (ツ) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (ネ) 法人関連情報の管理に関する事項 (ナ) 情報資産の管理及び保護等に関する業務
投資運用本部	<ul style="list-style-type: none"> (イ) 運用資産の取得に関する事項 (ロ) 運用資産の売却に関する事項 (ハ) 物件又はマーケットの調査に関する事項 (ニ) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (ホ) 運用資産の運用手法の研究開発に関する事項 (ヘ) 運用資産の管理（修繕を含みます。）に関する事項 (ト) 運用資産の賃貸に関する事項

C．投資運用の意思決定機構

投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための運用ガイドライン及び資産管理計画書の策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。）並びにこれらに基づく運用資産の管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

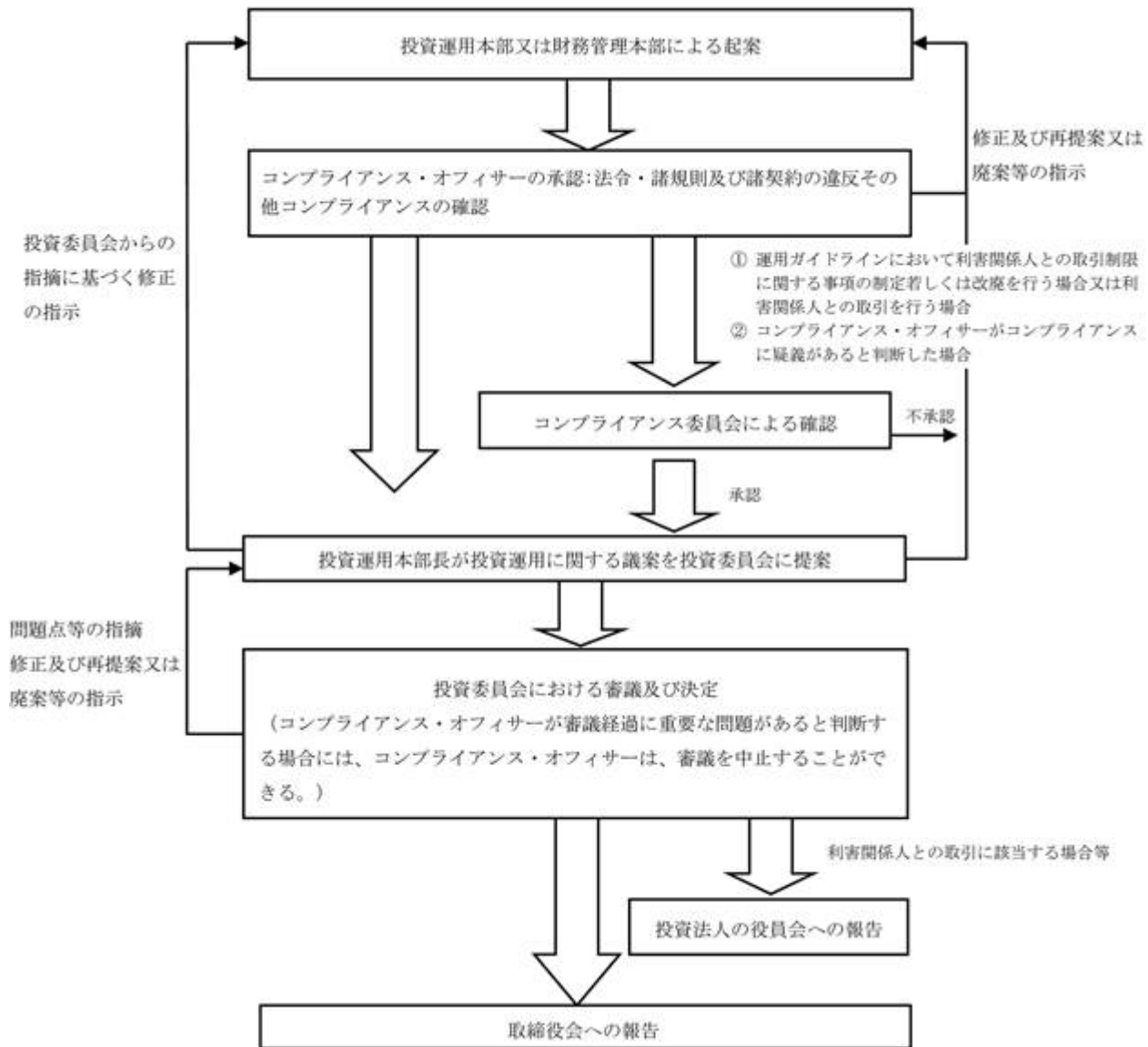
投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役全員、投資運用本部長、財務管理本部長、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する1名の外部の専門家（以下「投資委員会外部委員」といいます。）をもって構成されます。取締役会が投資委員会外部委員を指名するに際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりません（再任の場合を除きます。）。監査役は投資委員会に出席することができますが、議決権は付与されません。コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しませんが、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会に必ず出席するものとします。

投資委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

投資委員会へ提出される議案は、投資運用本部又は財務管理本部が起案の上、まずコンプライアンス・オフィサーへ提出され、法令・諸規則（金融商品取引法（昭和23年法律第25号）（以下「金商法」といいます。）、投信法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）その他の法令、投資法人が上場する金融商品取引所が定める上場規則、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。）が定める諸規則並びに資産運用会社及び投資法人の社内規則をいいます。以下同じです。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。さらに、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した場合や、利害関係人との取引制限に関する事項の制定又は改廃を行う場合、利害関係人との取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会に付議するものとします。これらの手続を経て、コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、各本部の本部長が当該議案を投資委員会へ提案します。

投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数以上が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数が賛成したことをもってこれを決するものとし、決定事項については、代表取締役社長より、取締役会（利害関係人との取引に該当する場合等は、取締役会及び投資法人の役員会）へ報告されます。また、利害関係人との間で運用資産の売買を行う場合における売買価格と鑑定評価額との乖離幅の上限の決定及び変更並びに投資法人による運用資産の取得及び売却の決定及び変更の議案は、投資委員会外部委員が出席し、かつ当該決議事項に対し賛成した場合、又は、やむを得ない事由により投資委員会外部委員が投資委員会に出席できない場合には、当該投資委員会外部委員が書面をもって賛成した場合に限り、投資委員会での決議をすることができるものとします。なお、利害関係人と投資法人との取引に関して投資委員会が審議を行う場合には、当該利害関係人に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる当該利害関係人の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

投資運用に関する議案の作成・提出から当該議案の決定までの具体的な流れは、以下のとおりです。



D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

(イ) コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務に係る適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程の改定(誤字脱字の訂正を除きます。)並びにコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定(誤字脱字の訂正を除きます。)、コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定や、利害関係人との取引に関するもの及びコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断したものについてのコンプライアンス上の問題の有無を審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は代表取締役社長及び取締役会が指名する外部の専門家(以下「コンプライアンス委員会外部委員」といいます。)1名以上で構成されます。取締役会がコンプライアンス委員会外部委員を指名するに際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりません(再任の場合を除きます。)。本書の日付現在、コンプライアンス委員会外部委員は、社外の弁護士(1名)です。なお、財務管理本部の下に総務部を設置し、総務部員はコンプライアンス委員会の事務局としてコンプライアンス委員会に出席し、コンプライアンス・オフィサーを補佐します。

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

コンプライアンス委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス委員会外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつコンプライアンス委員会外部委員全員が賛成したことをもってこれを決めます。なお、コンプライアンス委員会の決定事項のうち利害関係人と投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合、当該利害関係人に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる当該利害関係人の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員(兼職の場合を含みませんが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。)は、当該決議に加わることができません。

決定事項については、コンプライアンス・オフィサーより、取締役会へ定期的に報告されます。また、投資委員会において決定することを必要とする事項についてコンプライアンス委員会が審議及び承認をした場合、コンプライアンス・オフィサーにより、当該審議内容(審議過程で出された少数意見を含みます。)が投資委員会に報告されます。

(ロ) コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、その遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス担当としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会に出席した取締役の3分の2以上の賛成によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令・諸規則その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令・諸規則、投資法人規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

なお、財務管理本部の下に設置され、総務業務全般を管掌する総務部が、コンプライアンス・オフィサーの業務を補佐します。

上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・諸規則の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

また、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の内部監査を担当します(但し、コンプライアンス・オフィサーの監査は代表取締役社長が行います。)。内部監査の対象は全ての組織及び職種とし、各組織の業務及び運営が法令・諸規程・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの監査等が、コンプライアンス・プログラム及び内部監査規程に基づいて定期的に行われることとします。また、内部監査の実施に当たって、各本部は、コンプライアンス・オフィサーの求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

E. リスク管理体制

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。

- (イ) 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。
- (ロ) 資産運用会社は、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。
- (ハ) 資産運用会社は、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。
- (ニ) 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及びインサイダー類似取引の防止に努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）	129,942百万円
発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口数	2,097,700口

最近５年間に於ける発行済投資口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（純額）（注１） （百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年9月16日	私募設立	200	200	100	100	（注２）
平成23年12月14日	新投資口発行 （第三者割当）	20	220	10	110	（注３）
平成24年6月22日	新投資口発行 （第三者割当）	180	400	90	200	（注４）
平成24年10月31日	投資口分割	2,800	3,200	-	200	（注５）
平成24年12月20日	公募増資	1,747,100	1,750,300	102,189	102,389	（注６）
平成25年1月21日	新投資口発行 （第三者割当）	87,400	1,837,700	5,112	107,501	（注７）
平成25年5月22日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	-	1,837,700	154	107,347	（注８）
平成25年9月26日	公募増資	249,955	2,087,655	22,179	129,527	（注９）
平成25年10月16日	新投資口発行 （第三者割当）	10,045	2,097,700	891	130,418	（注10）
平成25年11月19日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	-	2,097,700	475	129,942	（注11）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注２）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて新投資口を発行しました。

（注３）必要な運転資金の確保のため、1口当たり500,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注４）必要な運転資金の確保のため、1口当たり500,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注５）投資口1口につき、8口の割合をもって、投資口の分割を行いました。

（注６）1口当たり発行価格60,500円（発行価額58,491円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注７）1口当たり発行価額58,491円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注８）平成25年4月16日開催の投資法人役員会において、第2期（平成25年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり84円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払いを開始しました。

（注９）1口当たり発行価格91,942円（発行価額88,735円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注10）1口当たり発行価額88,735円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注11）平成25年10月16日開催の投資法人役員会において、第3期（平成25年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり259円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成25年8月末日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 数の総数に対 する所有投資 口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	299,662	16.30
ジーエルピーキャピタルジャパンツープ ライベートリミテッド	東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター	272,455	14.82
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券 投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	188,370	10.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	107,939	5.87
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	101,669	5.53
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	62,541	3.40
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オム ニバス アカウント	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	22,362	1.21
ステート ストリート バンク アン ド トラスト カンパニー	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	20,402	1.11
ステート ストリート バンク アン ド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店	20,129	1.09
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定 J-REIT口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号 常任代理人 日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社	17,308	0.94
合計		1,112,837	60.55

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は小数点第2位未満を切り捨てて表示しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことをその基本方針とする旨規定しています（規約第31条、規約別紙1）。

本投資法人は、基本方針に基づき、主として、物流施設又は物流施設に付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産を対象として投資を行います（規約第31条、規約別紙1）。

A．物流産業の概要及び物流施設の特徴

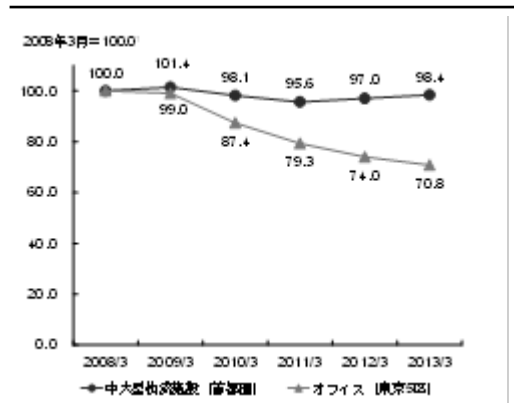
(イ) 物流産業の概要

日本ロジスティクスシステム協会による2012年度物流コスト調査報告書によれば、日本における総物流コストは、2010年度において35兆円（2010年度の日本のGDPは482兆円）の規模を誇り、こうした規模を他の産業と比較すると、建設業や金融・保険業を上回り、卸・小売業や不動産業に次ぐ規模となっています。また、日本における物流産業は、長期にわたり総物流コストベースで年間40兆円程度の産業規模を維持しており、日本経済における重要な産業分野であり続けると考えています。

(ロ) 賃貸用物流施設の特徴

賃貸用物流施設は、オフィスや住居と比較し、リーシングにおいて高い専門性が求められ、また、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）として供給される物件が比較的多いことから、その開発・運営の参入障壁が比較的高く供給が限定される一方で、上記のとおりマーケット規模は安定しており、需給が安定していると考えられます。また、テナントの中長期的なロジスティクス戦略を踏まえた立地選定が行われることや、建物の個別性が比較的に強いことから、長期の賃貸借契約が締結される傾向にあり、以下のグラフのとおり、代表的なアセットクラスであるオフィスと比較して賃料水準は安定的に推移しています。

賃料水準の推移



出所：シービーアールイー（世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットリサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。以下「CBRE」といいます。）

- 1：2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示しています。
- 2：中大型物流施設（首都圏）は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在する募集床面積1,000坪以上の物流施設の賃料水準の推移を示しています。
- 3：オフィス（東京5区）は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスの賃料水準の推移を示しています。
- 4：いずれも募集賃料ベースで賃料を集計しています。

B．先進的物流施設への重点的な投資

本投資法人は、物流施設の中でも希少性が高く、今後の需要の拡大が期待されるものとして、大規模（延床面積10,000㎡以上）かつ機能的な設計（注）を備えた賃貸用物流施設を「先進的物流施設」と位置付け、本投資法人の主たる投資対象とします。また、かかる先進的物流施設の中でも、機能性を評価するための具体的な目安の一つとして、「延床面積の過半につき、天井高5.5m以上かつ床荷重1.5t/㎡以上」の条件を設定し、これらを備える物流施設に重点的に投資を行う方針です。

（注）機能的な設計を備えているかについて着目すべき諸要素については、後記「ポートフォリオ構築方針 / B．投資基準」中の「機能性」の項目をご参照ください。

（イ）サードパーティロジスティクスの市場規模の拡大

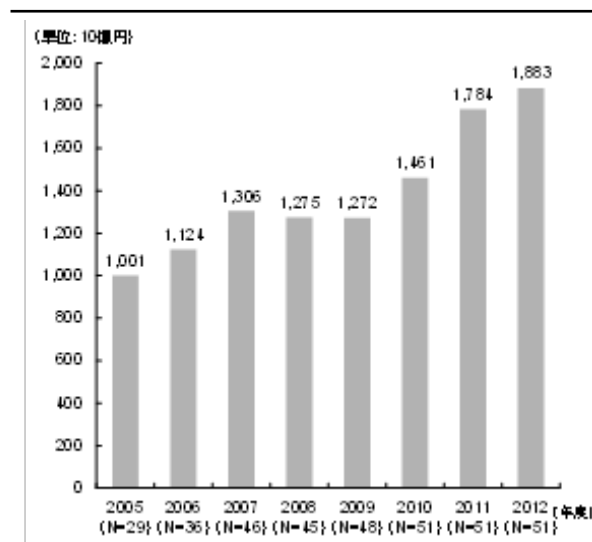
事業会社では、人口減少や海外生産移管を背景に国内での売上増加を図ることが困難な中、コスト削減による利益拡大に向けた動きを強めており、その一環として物流体制の効率化やコスト削減を進めています。特に、日本では2000年以降国内貨物輸送量が減少する一方、多くの事業会社が稼働率の低下した物流体制の見直しに動いたことから、物流体制の効率化やコスト削減等を目的とした物流アウトソーシングに対するニーズが増加し、高度な物流業務を専門的かつ包括的に請け負うサードパーティロジスティクス（以下「3PL」といいます。）（注）事業が成長してきました。スケール・メリットによるコスト削減効果と、精度の高い物流分析を背景としたリードタイムの短縮や多頻度小ロット納品等の顧客サービスの向上が、3PL事業の成長の原動力となっていると考えられます。

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

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

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

日本の3PL市場規模の推移

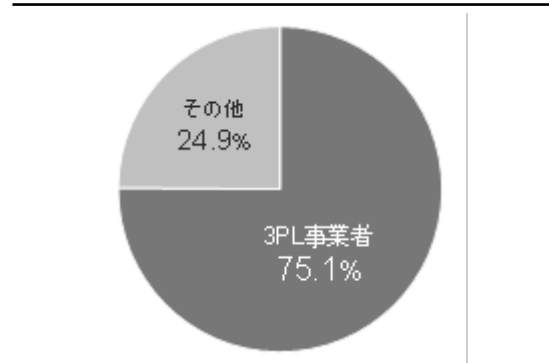


出所: ロジスティクス・ビジネス

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

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

先進的物流施設の入居テナントに占める 3PL事業者の割合



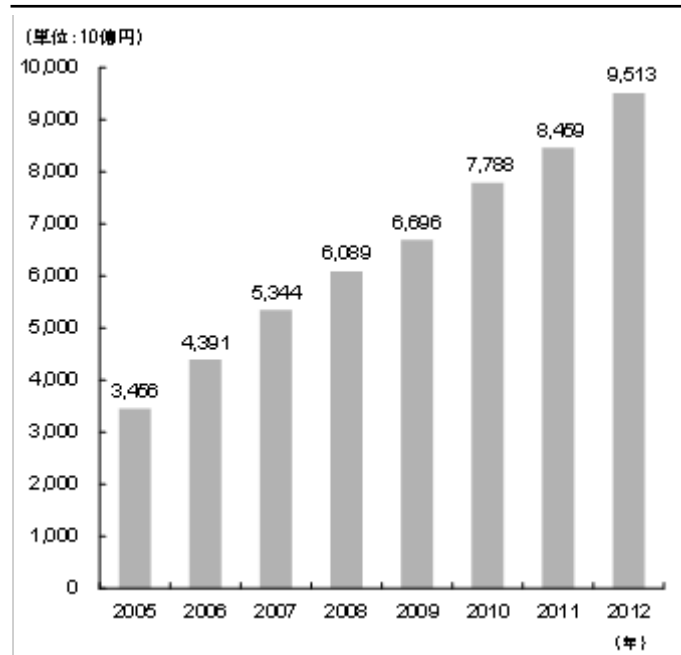
出所: CBRE

- 1: 先進的物流施設として、「延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設」を抽出しています。
- 2: 上記基準に適合する273物件を調査対象としています。
- 3: 賃貸面積ベースでの比率を示しています。
- 4: 入居面積が不明なシングルテナント型施設については、延床面積から賃貸面積を想定して推計しています。
- 5: 調査時点は2013年8月末日です。

(ロ) 電子商取引市場の規模の拡大

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

電子商取引市場規模の推移



出所： 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

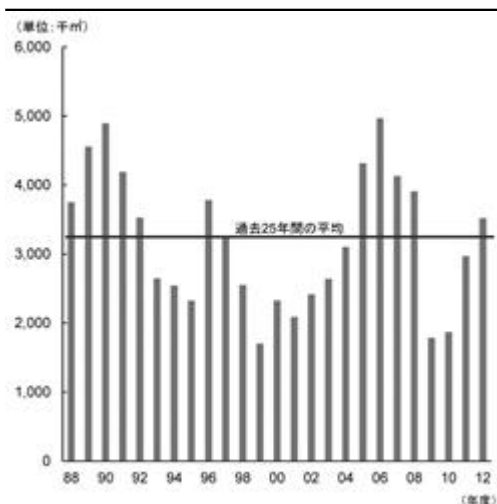
1： 日本における消費者向け電子商取引の市場規模を集計したものです。

(八) 先進的物流施設について

上記の3PL事業の拡大及び電子商取引市場の拡大等、物流機能をビジネスモデルの機軸にした新しいビジネスの台頭に加えて、環境にやさしい事業への意識の高まりやセキュリティ等の付加価値サービスに対する顧客ニーズの増加を背景として、これらの機能を備えた先進的物流施設に対する需要は高まっていくものと考えられます。さらに、コスト削減を目的とした拠点集約を伴う移転や、老朽化施設からの移転による先進的物流施設に対する需要も期待されます。また、日本における物流施設は、その多くは自社利用を前提として建設された小規模な物件となっています。特に、従来型の倉庫は保管機能が中心であり、サプライ・チェーン・マネジメントの高度化が進む中、配送や庫内作業を効率化するには必ずしも適していないことから、それらの効率化が可能な、先進的物流施設に対する底堅い需要があると考えられます。

一方、物流施設全体（延床面積約466.6百万㎡）のうち、先進的物流施設は2.5%程度（延床面積約11.7百万㎡）となっており、必ずしも十分な供給量があるとはいえないと考えています。CBREの調査によると、大規模賃貸用物流施設の需要が供給を上回る状態が続いており、引き続き先進的物流施設への底堅い需要が継続するものと考えています。

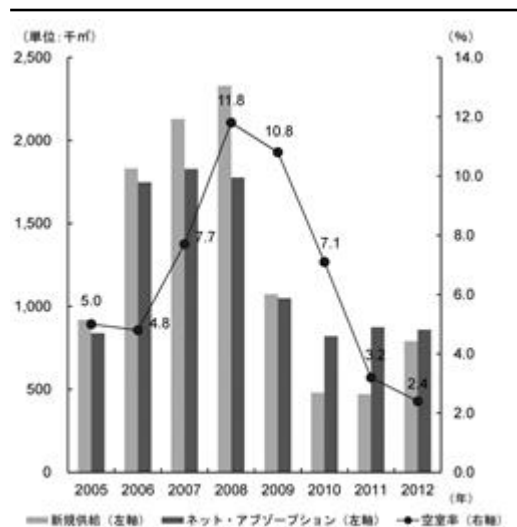
倉庫及び物流施設（5,000㎡以上）の
新規着工面積の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」

- 1：用途を倉庫とする5,000㎡以上の延床面積を持つ建築物のうち、鉄骨造、鉄筋コンクリート造及び鉄筋鉄骨コンクリート造の建築物の延床面積の合計の推移を示しています。
- 2：各年度の計数は、当該年度に新規に着工した建築物の延床面積です。

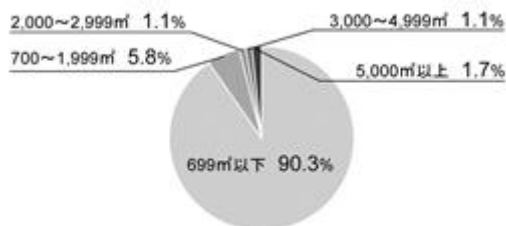
大規模賃貸用物流施設の
供給と空室率の推移



出所：CBRE

- 1：全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
- 2：新規供給は、新たに建設された賃貸用物流施設の面積（賃貸可能面積ベース）です。
- 3：ネット・アブゾープションは、稼働床面積の増減（賃貸面積ベース）を意味します。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです。
- 4：空室率は賃貸可能面積ベースで算出されています。

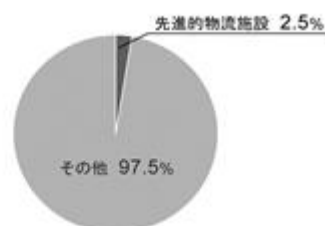
規模別の倉庫新規着工数の割合 (2012年度)



出所：国土交通省「建築着工統計」

1：2012年度に着工した用途を倉庫とする建築物で、鉄骨造、鉄筋コンクリート造及び鉄筋鉄骨コンクリート造のものうち、延床面積が上記の面積にそれぞれ該当する建築物の数が、かかる建築物の数の合計に占める割合を示しています。

先進的物流施設が 全物流施設に占める割合



出所：CBRE

1：2012年3月末時点における自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を示しています。
2：先進的物流施設として、「延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設」を抽出しています。
3：「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてCBREが推計したものです。

本投資法人においては、上記のとおり、先進的物流施設に対する需要は底堅いものと考えており、かかる先進的物流施設を本投資法人の主たる投資対象とします。また、先進的物流施設の中でも、機能性を評価するための具体的な目安の一つとして、「延床面積の過半につき、天井高5.5m以上かつ床荷重1.5t/㎡以上」の条件を設定し、これらを備える物流施設に重点的に投資を行う方針です。

また、先進的物流施設への投資に際しては、上記の条件に加えて、「十分な柱間隔」、「先進的トラックバース（積載スペースの広さ、高床式バース、ドックレベラー）」、「高配送効率のためのバース設計（両面バース、各階バース等）」、「ランプウェイ」、「オフィススペース」、「許容積載量の大きいエレベーター」、「従業員スペース（更衣室、休憩スペース、売店等）」、「施設内照明の高照度（庫内作業に対応した照度）」、「免震構造」、「24時間警備」、「地域環境配慮型」等の機能にも着目します。

こうした機能は、配送や庫内作業の効率化、事業の継続性、安全性等の観点からテナントの業務に対して付加価値を与えるものと考えられます。例えば、十分な柱間隔や天井高を確保することは、テナントによる設備の設置やレイアウトの自由度を高めることとなり、適切な床荷重を設定することで様々な荷物への対応が可能となります。また、トラックが上層階にアクセスできるようにするランプウェイや十分な積載スペース等の機能は、多数のトラックの集中にも対応できる処理能力を提供するものであり、リードタイムの短縮や頻繁な輸送への対応が可能となります。

さらに、充実した従業員スペースは、庫内作業等のための労働力確保に大きく寄与するものと考えます。

このような先進的物流施設に対する堅調な需要が見込まれる一方で、大規模開発用地の不足、用地の市街地化、地価の上昇等による物流用地不足から、先進的物流施設自体の供給は限定的であり、2008年の金融危機当時に空室率が一時上昇したものの、経済活動の活発化により再び低下傾向にあり、今後も先進的物流施設に関しては安定的な稼働が見込めるものと考えています。特に、2011年3月の東日本大震災の影響から、顧客企業は施設の耐震性、免震性や電力の確保等、様々な面における安全性を重視するようになっており、そのような観点でも先進的物流施設の需要は増加することが見込まれると考えています。

C. グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド・グループのサポートの活用

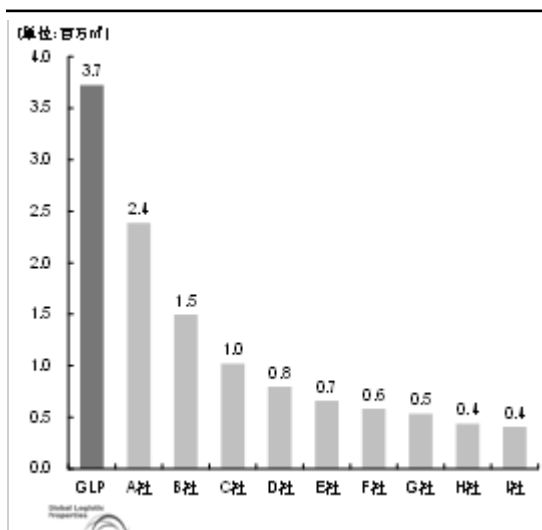
本投資法人は、以下のとおり、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド（以下「GLP」といいます。）及びそのグループ会社（以下「GLPグループ」と総称します。）が国内外で有する先進的物流施設の開発、運営、リーシング、プロパティ・マネジメント等に関する情報、ノウハウ及び経営資源等を、本投資法人の運用資産の安定的な運営と着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

(イ) 先進的物流施設プロバイダーとしてのGLPグループ

GLPは、シンガポール会社法に基づき設立され、その子会社等を通じて、日本、中国及びブラジルの物流施設ポートフォリオを保有し管理・運営しており、2010年10月にシンガポール証券取引所にその株式を上場しました。GLPの実質筆頭株主はシンガポール政府投資公社であり、また、中国政府系ファンドである中国投資有限責任公司やカナダ公的年金運用機関であるCanadian Pension Plan Investment Boardと日本においてそれぞれ合弁事業を行うなど、高い信用力と実績を背景とした事業展開を行っています。GLPグループの日本におけるポートフォリオは主に先進的物流施設から構成されています。また、GLPの経営陣は、アジアにおける物流施設の取得、開発、運営において実績のあるメンバーにより構成されています。

GLPグループは、2013年9月30日現在、日本において83物件（延床面積約3.7百万㎡）（本投資法人が保有しグローバル・ロジスティック・プロパティーズが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、中国において470物件（延床面積約8.2百万㎡）（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、ブラジルにおいて44物件（延床面積約1.3百万㎡）（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）を保有し、日本・中国・ブラジルのいずれにおいても保有延床面積において最大の賃貸用物流施設保有者となっており、先進的物流施設プロバイダーとしての地位を確立しています。

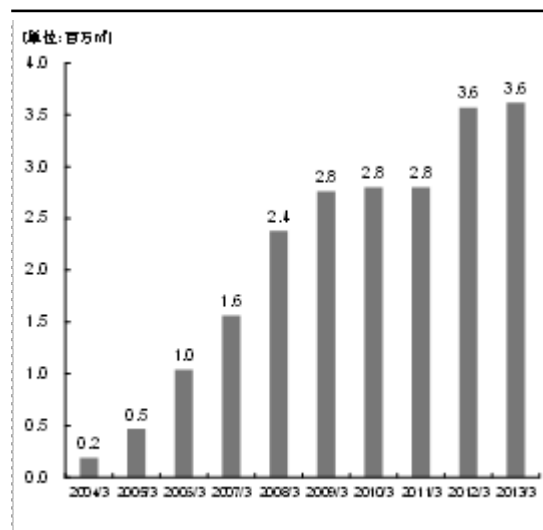
主要な賃貸用物流施設保有者の
国内ポートフォリオの規模



出所: CBRE

1: 物流施設の賃貸業務を手掛ける延床面積ベースでの上位10グループが保有又は運営・管理する物件の延床面積の合計（2013年8月末日時点）を示しています。

GLPグループが国内で保有又は管理・
運営する物件の延床面積の推移



出所: GLP

1: GLPグループが2004年以降の各年度末に保有又は運営・管理していた日本に所在する賃貸用物流施設の延床面積の合計。但し、GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が間接的に取得しGLPがその後取得した物件については、当該機関投資家が間接的に取得した時から含みません。

日本におけるGLPグループの保有又は管理・運営するポートフォリオ(本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。)は、安定的な需要が見込めるエリアを中心に立地しています。また、日本・中国・ブラジルにおける最大の賃貸用物流施設保有者として培った多くの大手企業や3PL事業者との強固なリレーションを背景として、これらの企業を中心として分散されたテナント構成となっています。

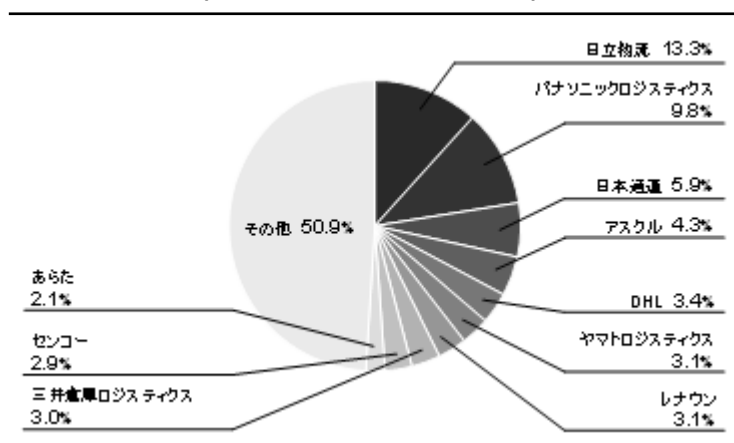
(2013年9月30日現在)

エリア(注1)	延床面積 (百万㎡)
関東圏	2.13
関西圏	0.95
その他	0.60
合計	3.68

(注1)「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」とは上記以外の地域を指します。以下同じです。

(注2)上記には、本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。

GLPグループが国内で保有又は管理・運営する
物件のテナント
(賃貸面積ベース上位10社)



出所: GLP

- 1: 2013年9月30日時点の比率(賃貸面積ベース)を示しています。比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とまらない可能性があります。
- 2: 日立物流は株式会社日立物流、日立物流コラネクト株式会社及び日立物流ダイレックス株式会社を含みます。パナソニックロジスティクスはパナソニックロジスティクス株式会社とパナソニック電工リビング東北株式会社を含みます。DHLはDHL JapanとDHL Supply Chainを含みます。
- 3: 上記には、本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。

（ロ）GLPグループのバリューチェーンの活用

GLPグループは、日本、中国及びブラジルにおいて数多くの賃貸用物流施設（マルチテナント物件、BTS物件、シングルテナント物件、リースバック物件等の様々なタイプの施設を含みます。）を保有するとともに、これに関連して物流施設にかかわる取得、開発、保有・運営、リーシング、プロパティ・マネジメント、各種コンサルティング等、様々な物流施設関連ソリューションを提供しており、グループ全体で一つのバリューチェーンとして機能しています。本投資法人がその資産運用を遂行するにあたっては、このようなバリューチェーンを有するGLPグループからそれぞれのフェーズにおいて業務支援の提供を受けています。

具体的には、本投資法人が物流施設の取得・賃貸を行うにあたり、GLPのグループ会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社（以下「グローバル・ロジスティック・プロパティーズ」といいます。）から資産運用会社に対して、物流施設の売買・賃貸に関する情報を含む物流市場に関する情報の収集及び分析並びにその他の情報の提供がなされるとともに、原則としてグローバル・ロジスティック・プロパティーズをプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）に選定することを通じて、GLPグループの強固なテナント・リレーションを背景としたリーシング、多くの物流施設運営の実績に裏打ちされたプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）が提供されること等により、安定的な物流施設運営の実現に寄与することが期待されます。

また、本投資法人は、その商号や保有する物件等についてGLPグループの名称及びロゴ等を使用するための使用許諾を受けており、円滑なリーシングや安定的な運用等に向けGLPグループのブランド力を活用できるものと考えています。

加えて、GLPグループは、既に保有・運営する物流施設や今後新たに開発し保有・運営することとなった物流施設を、随時売却することで投下資金の一部を回収し、それを新たな開発や投資に振り向けることを通じたビジネスの循環的拡大を想定したビジネスモデル（キャピタル・リサイクリング・モデル）を志向しています。

（ハ）投資主利益とGLPグループとの利益の合致（GLPグループのコミットメント）

GLPグループ及び資産運用会社は、本投資法人の投資主利益とGLPグループの利益を合致させることを目的として、以下の施策及び取引を実施することとしています。

GLPグループによる本投資法人の投資口の保有（注1）

運用資産総額に加えて、賃貸NOI及び分配金のパフォーマンスに連動した資産運用報酬体系の導入（注2）

資産運用会社の主要な役職員の賞与について、分配金のパフォーマンス及び投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した仕組みの導入（注3）

（注1）GLPグループは、本書の日付現在において、本投資法人の投資口を314,655口保有しております。

（注2）本投資法人のポートフォリオに基づく運用報酬見込み額（取得報酬及び売却報酬を除く。）のうち、本投資法人の賃貸NOI（Net Operating Income）ベースの運用報酬（運用報酬2）及び1口当たり当期純利益ベースの運用報酬（運用報酬3）が約2/3を占めるものと見込んでいます。なお、平成25年8月期においては、72.2%を占めています。ただし、上記はあくまで本書の日付現在における情報及び一定の前提条件に基づく見込み額であり、これらの報酬が平成26年2月期以降における実際の運用報酬総額に占める割合は、不動産賃貸市場の動向や物件の異動等の様々な要因により変動し、結果として上記と大幅に乖離する可能性があります。なお、運用報酬の詳細は後記「4 手数料等及び税金 / (3) 管理報酬等 / 資産運用会社（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）」をご参照ください。

（注3）「資産運用会社の主要な役職員」とは本書の日付現在において、代表取締役社長、投資運用本部長及び財務管理本部長を指します。なお、分配金のパフォーマンスは、1口当たり当期純利益をベースに算定します。

成長戦略

A．外部成長

本投資法人は、以下に記載のとおり、GLPグループの物件売却情報の提供、物件情報収集ルートやノウハウを活用することにより、競争力の高い優良物件を取得し、着実な外部成長を目指します。

（イ）ポートフォリオ構築の基本戦略

本投資法人は、GLPグループのバリューチェーンを活用することで、競争力の高い優良な物流施設に厳選投資するとともに、地域・規模・賃貸借契約期間等の各観点にも着目し、収益の安定したポートフォリオを構築していく方針です。

具体的には、関東圏及び関西圏中心の立地・大規模・長期賃貸借契約の物件を中心とした安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築していくことを基本戦略としています（注）。

（注）詳細は後記「ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ロ）物件取得に係る売買予約契約の活用

本投資法人は、売買予約契約について、その投資方針に従い取得を希望する場合には、予約完結権を行使することによりその対象となる物件を取得することができることから、本投資法人の重要な物件取得パイプラインになると考えています。また、売買予約契約は、本投資法人の財務状況等に鑑み最適な時期に物件の取得を行うことが可能であることから、本投資法人の手元資金の有効活用という観点からも有益なものと考えています。

そのため、本投資法人は、本投資法人の財務状況、対象となる物件の状況その他の諸般の状況に鑑み、GLP又はその子会社等が所有し、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又はその子会社等に売買予約契約の締結を申し入れることがあります。これに関連して、資産運用会社とGLPIは、後記「（ハ）GLPとの物件情報提供契約の活用」に記載の平成24年11月13日付物件情報提供契約において、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（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有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。なお、売買予約契約の締結に当たっては、手付金の金額の妥当性及び予約完結権を行使しなかった場合の本投資法人の財務上の影響等を勘案して、その当否を判断致します。

また、売買予約契約を締結した場合、売買予約契約に基づく予約完結権の行使の判断に際しては、あらためて対象となる物件のデュー・ディリジェンス等を実施し、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及び調達条件等の諸要素を考慮して適切と判断する場合に予約完結権を行使します。但し、その時点における直近の鑑定評価額（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。）が売買予約金額を下回り、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、予約完結権を行使しないこととします。

なお、売買予約契約は、本投資法人が対象となる物件を取得する義務を負うものではなく、したがって、フォワード・コミットメント（後記「ポートフォリオ構築方針 / E．フォワード・コミットメント等を行う際の留意点」参照）には該当しません。

(八) GLPとの物件情報提供契約の活用

GLPグループが保有・運営する物流施設は本投資法人の将来の外部成長のための重要なパイプラインとして期待されるとの基本認識のもと、本投資法人がGLPグループの保有する物流施設を安定的かつ継続的に取得することを目的として、資産運用会社は、GLPとの間で、平成24年11月13日付で以下の内容の物件情報提供契約を締結しています。資産運用会社は、GLPグループが本書の日付現在において国内において保有する物件のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く33物件について、その売却に関する情報を、物件情報提供契約に基づいて優先的に入手し、本投資法人の外部成長を図っていきます。

(i) 情報提供の対象となる物件

情報提供の対象となる物件(以下「情報提供対象物件」といいます。)は、本書の日付現在においてGLPグループが国内において保有する物件のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く33物件であり、その概要は以下のとおりです。

なお、以下の各物流施設は、以下に記載のとおり、GLPグループが当該各物流施設の売却活動を開始する際に資産運用会社に対して売却情報の提供を優先的に行う対象であるに留まり、本投資法人の投資基準に適合するか否かを含め、本投資法人において取得の判断を行っているわけではなく、また、GLPグループにおいて本投資法人への売却義務もありません。したがって、売却情報の提供を受けた場合において、各物流施設の保有者と本投資法人との間で売買の合意が成立した場合にのみ取得の対象となるに留まります。

地域	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	土地面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
関東圏	GLP 船橋	千葉県 船橋市	平成元年 1月13日	16,346.00	34,699.09
	GLP 成田	千葉県 山武郡	平成15年 9月18日	28,872.00	43,128.35
	GLP 成田	千葉県 山武郡	平成17年 2月15日	33,112.83	20,927.34
	GLP 東京	東京都 江東区	平成18年 4月20日	31,998.97	79,073.21
	GLP 新木場	東京都 江東区	平成14年 8月29日	11,224.54	18,341.73
	GLP 新砂	東京都 江東区	昭和62年 3月31日	22,831.21	44,654.84
	GLP 浦安	千葉県 浦安市	平成15年 4月7日	16,054.00	25,839.60
	GLP 浦安	千葉県 浦安市	平成元年 11月29日	24,444.00	32,563.70
	GLP 浦安	千葉県 浦安市	昭和56年 6月15日	27,452.00	58,251.00
	GLP 横浜	神奈川県 横浜市	平成17年 6月13日	51,072.79	95,335.18
	GLP 湘南	神奈川県 藤沢市	平成11年 12月24日	14,384.17	23,832.60
	GLP 三郷	埼玉県 三郷市	平成18年 1月25日	38,997.75	46,892.00
	GLP 草加	埼玉県 草加市	昭和63年 4月18日	53,679.67	77,236.90
	GLP 杉戸	埼玉県 北葛飾郡	平成17年 7月4日	48,237.80	58,918.12
	GLP 桶川	埼玉県 桶川市	平成5年 7月31日	9,913.68	17,062.92
GLP 習志野	千葉県 習志野市	平成元年 9月26日	14,047.00	23,548.03	
関西圏	GLP 大阪	大阪府 大阪市	平成16年 8月19日	45,953.22	128,504.34
	GLP 舞洲	大阪府 大阪市	平成18年 7月10日	25,834.92	72,947.88
	GLP 摂津	大阪府 摂津市	昭和43年 2月21日	37,718.42	38,997.24
	GLP 門真	大阪府 門真市	昭和55年 1月29日	8,436.79	12,211.73
	GLP 西宮	兵庫県 西宮市	昭和54年 10月31日	14,639.04	19,766.00
	GLP 深江浜	兵庫県 神戸市	平成19年 2月28日	18,242.52	19,386.00
	GLP 西神	兵庫県 神戸市	平成7年 12月19日	5,489.57	9,533.93
	GLP 福崎	兵庫県 神崎郡	平成16年 7月20日	40,466.90	24,167.83
	GLP 滋賀	滋賀県 草津市	平成3年 10月16日	32,678.54	29,848.70

地域	物件名称	所在地	建築時期 (注2)	土地面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)
その他	GLP 藤前	愛知県 名古屋市	昭和62年 10月21日	17,972.76	12,609.00
	GLP 鳥栖	佐賀県 鳥栖市	平成20年 1月31日	51,843.52	67,853.17
	GLP 福岡	福岡県 福岡市	昭和63年 1月14日	7,527.47	14,704.20
	GLP 筑紫野	福岡県 筑紫野市	昭和46年 3月31日	11,819.75	12,851.46
	GLP 富谷	宮城県 黒川郡	平成10年 11月24日	24,947.28	20,412.00
	GLP 扇町	宮城県 仙台市	昭和49年 8月9日	10,354.95	13,155.28
	GLP 札幌	北海道 札幌市	昭和58年 2月7日	15,635.00	17,417.30
	GLP 広島	広島県 広島市	平成元年 2月1日	15,603.94	23,959.00

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、平成25年8月31日現在において各物件に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

() 優先的な情報提供

GLP又はその子会社等が情報提供対象物件を売却しようとする場合、GLPは、第三者が優先交渉権を有する場合等一定の場合を除き、第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、又は売却を予定している子会社等をして提供させることとしています。

これを受けて、資産運用会社が、本投資法人による当該情報提供対象物件の取得の意向を、GLP又はその子会社等に対して情報受領日から5営業日以内に通知した場合、GLPは、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行い、又はその子会社等をしてかかる協議を行わせることとしています。但し、かかる取得意向の通知の日から15営業日以内に当事者間において法的拘束力のある合意に至らなかった場合には、GLP又はその子会社等は第三者に対して当該情報提供対象物件について売却情報の提供その他の売却活動を行うことができるものとされています。

() 追加の売買予約契約締結に向けた誠実協議

物件情報提供契約においては、情報提供対象物件に係る優先的な情報提供に加え、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（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有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。

() 期間

物件情報提供契約の有効期間は、平成24年11月13日から10年間とします。但し、本投資法人と資産運用会社との資産運用委託契約が終了した場合又は資産運用会社がGLPの子会社でなくなった場合、これと同時に物件情報提供契約も終了します。

(二) グローバル・ロジスティック・プロパティーズとのスポンサー・サポートに関する契約の活用

GLPグループが保有する人的・物的資源、物流分野における知識・経験・ノウハウ及び国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、資産運用会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズとの間で、平成24年11月13日付でスポンサー・サポートに関する契約(以下「スポンサー・サポート契約」といいます。)を締結しています。スポンサー・サポート契約の概要は以下のとおりです。

(i) 業務支援等の内容

資産運用会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズから以下の業務支援等の提供を受けることとしています。

・マーケットリサーチサービス

国内外の物流市場に関する情報の収集及び分析その他資産運用会社が依頼する業務の提供

・物件取得業務の補助サービス

本投資法人が取得を検討する物流施設等の情報収集、分析及びデュー・ディリジェンスの補助

・運用物件の運営・管理に関する助言サービス

本投資法人が保有する物流施設等の運営・管理に関する助言

() 不動産売却情報の提供

資産運用会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズが上記「(八) GLPとの物件情報提供契約の活用」記載の物件情報提供契約の対象となる物流施設以外のGLPグループ又は第三者の保有する物流施設の売却情報を入手した場合、適用ある法令、規則及び契約上の制限に反しない限度で、グローバル・ロジスティック・プロパティーズから当該売却情報の提供を受けることができます。

() 報酬等

資産運用会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズに対し、以上のスポンサー・サポート契約に基づくサポートの提供等に対する報酬を別途協議の上支払います。

() 期間

スポンサー・サポート契約に有効期間の定めはありません。但し、本投資法人と資産運用会社との資産運用委託契約が終了した場合又は資産運用会社がGLPの子会社でなくなった場合、これと同時にスポンサー・サポート契約も終了します。

(ホ) 資産運用会社独自の情報収集

資産運用会社は、GLPグループからの物件情報獲得に加え、業界の中でも経験豊富な資産運用会社のマネジメントチームによる独自の情報収集力を活かし、質の高い物流施設の取得に努めます。

B. 運用資産の安定的な運営

本投資法人は、本投資法人が投資対象としている物流施設は、専用施設が多く、長期契約を締結しているテナントが比較的多いことから、オフィス等の他の不動産資産と比較して、以下の「稼働率の推移」及び「賃料水準の推移」のグラフに示されているとおり、稼働率や賃料において安定していると考えています。また、本投資法人は、物流施設の管理・運営について高い専門性を有する資産運用会社及びGLPグループのノウハウを活用した最適なリーシング及び管理・運営体制の下、ポートフォリオの中長期的な収益の維持・拡大に努めます。

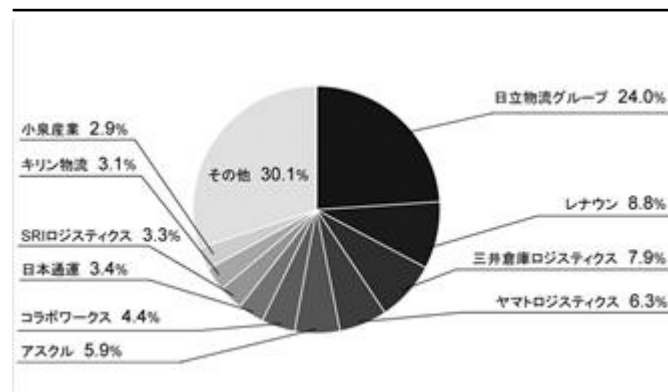
(イ) プロパティ・マネジメント

本投資法人は、GLPの100%子会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズをすべての保有資産のPM会社として選定しています。GLPグループは、既存テナントと密にコミュニケーションを取っており、ハードとソフト両面で充実したサービスを提供し、有力3PL事業者をはじめ、様々なテナントとのリレーションを強化しています。なお、本投資法人の保有資産のテナントの状況は以下のとおりとなっています。

本投資法人は、運用資産のリーシング業務をGLPグループに委託することにより、GLPグループのテナントとのリレーション等に裏打ちされたリーシング能力を活用することができるものと考えています。また、本投資法人は、GLPグループが有するネットワークを活用するとともに、物件の管理・運営等に関するスケール・メリットの追求等を通じて、業務遂行の確実性の向上と効率化を図ります。

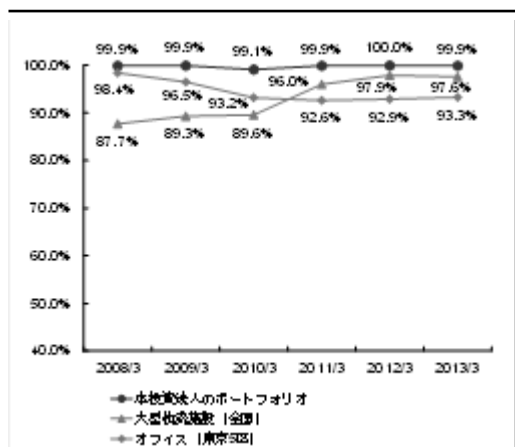
なお、本投資法人のポートフォリオの稼働率は99.9%（平成25年8月末日現在）と高い稼働率を維持しており、賃料水準も安定的に推移しています。

本投資法人の保有資産のテナント
(賃貸面積ベース上位10社)



- 1：平成25年8月末日時点のシェア（賃貸面積ベース）を示しています。
- 2：日立物流グループは株式会社日立物流と日立物流コラボネクスト株式会社を含みます。小泉産業には、小泉成器株式会社とコイズミ物流株式会社を含みます。

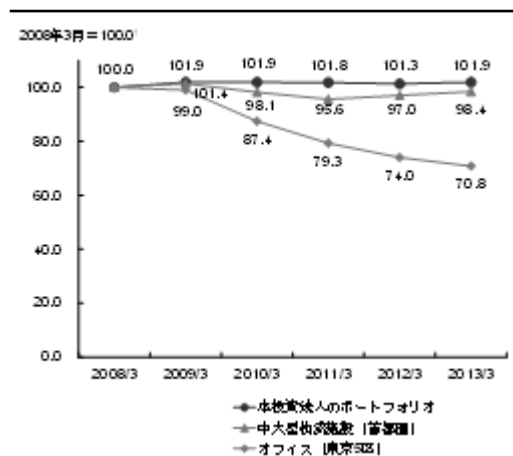
稼働率の推移



出所： 本投資法人の保有資産の本投資法人による取得前の情報につきGLP、それ以外につきCBRE

- 1： 大型物流施設（全国）は、国内に所在し、延床面積が5,000㎡以上の物流施設の稼働率の推移を示しています。
- 2： オフィス（東京5区）は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスビルの稼働率の推移を示しています。

賃料水準の推移



出所： 本投資法人の保有資産の本投資法人による取得前の情報につきGLP、それ以外につきCBRE

- 1： 2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示しています。
- 2： 中大型物流施設（首都圏）は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在する募集床面積1,000坪以上の物流施設の賃料水準の推移を示しています。
- 3： オフィス（東京5区）は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスビルの賃料水準の推移を示しています。
- 4： 本投資法人の保有資産については、保有資産33物件のうち24物件（GLPグループが2008年3月末以降継続して保有していた物件。但し、GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPがその後取得した物件も含みます。）に係る実際の賃貸条件ベース、また、中大型物流施設（首都圏）及びオフィス（東京5区）はいずれも募集賃料ベースで賃料を集計しています。

(ロ) GLPグループのブランドの活用

本投資法人は、GLP及びグローバル・ロジスティック・プロパティーズとの間で、平成24年11月13日付で商標ライセンス契約を締結しています。同契約に基づき、本投資法人の商号や保有する物件等についてGLPグループの名称及びロゴ等を使用するための使用許諾を受けており、円滑なリーシングや安定的な運用等に向けGLPグループのブランド力を活用できるものと考えています。なお、商標使用許諾の対価として、本投資法人は毎年一定額をグローバル・ロジスティック・プロパティーズに支払うこととされています。また、商標ライセンス契約に有効期間の定めはありません。但し、本投資法人と資産運用会社との資産運用委託契約が終了した場合又は資産運用会社がGLPの子会社でなくなった場合、これと同時に商標ライセンス契約も終了します。

ポートフォリオ構築方針

A．投資エリア

本投資法人は、地理的分散を考慮に入れ、人口分布、域内総生産及び域内物流動向等を考慮した上で、主として、空港及び貿易港の近隣、大消費地間を結ぶ交通網の沿線並びに生産地又は消費地内の流通集積地等に所在する物流施設を投資対象とします。各投資エリアに対する投資比率（取得価格ベース）の目安は以下のとおりです。関東圏及び関西圏を中心としつつ、他の地域にも分散投資することで、安定的なポートフォリオを構築することを目指します。

エリア	投資比率
関東圏	50～70%
関西圏	20～40%
その他	5～20%

（注）「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」とは上記以外の地域を指します。

B．投資基準

本投資法人は、安定した収益の確保を図るとの観点から、安定稼働物件についてのみ投資を行うこととしています。具体的には、取得決定時において、完成後1年以上経過しているか、又は稼働率が93%以上に達している物件のみを投資対象とします。

また、本投資法人は、物件を取得するに当たり、主に立地、規模及び機能性等を考慮し、投資の判断を行います。具体的には、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長の観点に配慮しながら、安定稼働している先進的物流施設を中心とする物流施設又は物流施設に付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産を対象として投資を行います。

稼働状況	完成後1年以上経過しているか、稼働率が93%以上に達している物件のみに投資
規模	延床面積10,000㎡以上の大規模賃貸用物流施設を中心に投資
機能性	機能性を評価するための具体的な目安の一つとして、「延床面積の過半につき、天井高5.5m以上かつ床荷重1.5t/㎡以上」の条件を満たす物流施設に重点的に投資 「十分な柱間隔」、「先進的トラックバース（積載スペースの広さ、高床式バース、ドックレベラー）」、「高配送効率のためのバース設計（両面バース、各階バース等）」、「ランプウェイ」、「オフィススペース」、「許容積載量の大きいエレベーター」、「従業員スペース（更衣室、休憩スペース、売店等）」、「施設内照明の高照度（庫内作業に対応した照度）」、「免震構造」、「24時間警備」、「地域環境配慮型」等の機能に着目

C. デュー・ディリジェンス基準

投資対象となる不動産関連資産の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に物件調査(デュー・ディリジェンス)を行います。

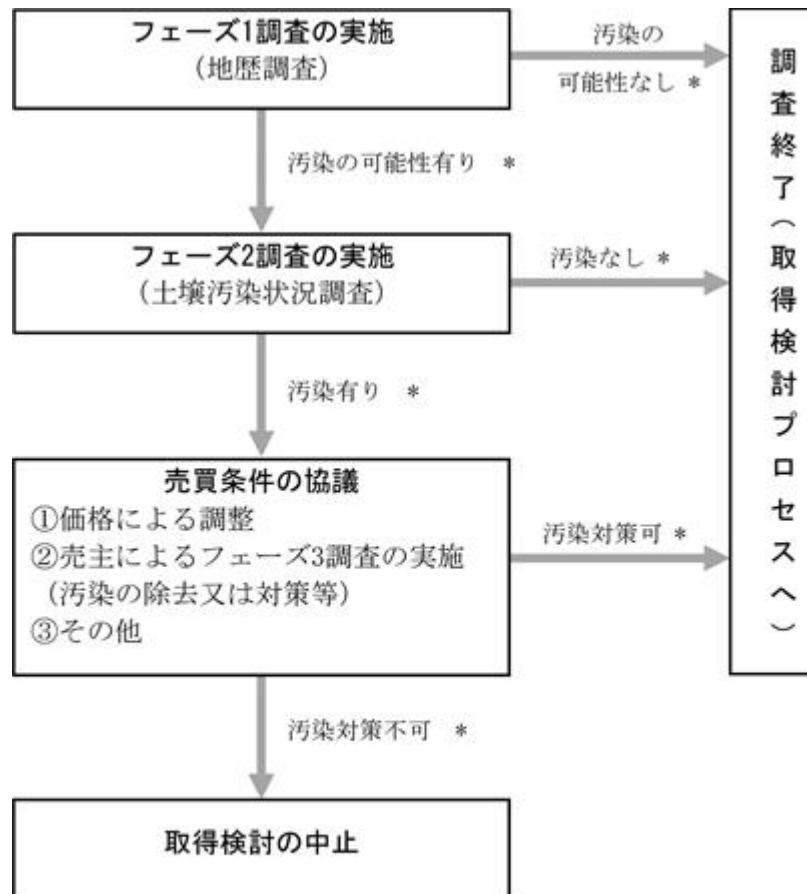
調査項目		内容
経済的調査	テナント評価	<ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸条件、その他の契約内容、転貸の有無 2. テナントの信用状況、賃料支払状況 3. 当該テナントのポートフォリオに占める割合等 4. 設備等の所有及び費用負担区分
	マーケット調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 潜在需要の動向(業種・業態) 2. 周辺の賃料水準、稼働状況の推移 3. 競合物件、新規供給の状況等
	損益計画他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行の賃料水準、賃貸借契約の内容 2. 施設の汎用性、テナント誘致に係る競争力 3. 費用項目、費用水準、支出関連の契約内容 4. 修繕履歴、修繕費計画、積立状況 5. 不動産関連課税金額、納税状況、優遇措置の有無等
物理的調査	立地調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主要都市、駅及び高速道路のインターチェンジからの距離 2. 土地の規模、地形、高低 3. 周辺交通量、道路幅員、信号位置 4. 嫌悪施設等
	建物調査(耐震性を含む)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 2. 建築確認申請書等の各種書面の有無 3. 建ぺい率・容積率、賃貸可能面積、その他主要スペック等 4. 建築確認後の設計変更及び増改築 5. 未登記建物・工作物等の有無 6. 耐震性能(PMLレポート) 7. 建物管理状況 8. 建物状況調査報告書における指摘事項
法的調査	権利関係調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記事項(登記簿、公図他) 2. 権利形態(所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有他) 3. 不動産管理処分信託契約 4. 売主の義務履行能力 5. 担保権その他の制限物権 6. 埋蔵文化財の有無 7. その他法令上の制限の有無等
	境界調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 境界確認書 2. 境界標 3. 越境物等(覚書の有無) 4. 潜在的紛争の有無
環境調査	土壌汚染調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土壌環境調査報告書 2. 対策の有無とその内容 3. 土壌汚染区域に関する指定等の有無
	アスベスト・フロン調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物への使用・管理状況等 2. アスベストに関する調査報告書の有無
	PCB調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保管及び届出の有無等

D．土壤汚染調査基準

不動産関連資産の取得に当たっては、原則として、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）及び関連するその他の環境関連法令、地方自治体の条例又は指導内容に従って、土壤汚染等が適切に処理されている物件を投資対象とします。

当該判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、運用ガイドラインに基づき、以下の「土壤調査フローチャート」に従って調査・対策を行います。

<土壤調査フローチャート>



* 汚染の可能性の有無、汚染の有無又は汚染対策の可否についての判断は、必ず専門家の意見書を取得した上で行います。

E．フォワード・コミットメント等を行う際の留意点

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うことを約する契約をいいます。）及びその他これに類する契約を行う場合には、以下の点に留意することとします。また、先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合、これに準じた取扱いを行うこととします。

- (イ) 解約条件等、フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を適切に公表するものとします。
- (ロ) 市場環境、資金調達環境及び本投資法人の事情等を勘案した上で必要に応じて随時策定する、フォワード・コミットメント等をした物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを遵守するものとします。また、上場廃止要件も踏まえ、配当原資に比して過大な解約違約金を要するフォワード・コミットメント等となることのないよう慎重に検討するものとします。
- (ハ) フォワード・コミットメント等をした物件のコミットメント期間中の価格変動リスクが投資法人に帰属することに鑑み、保有物件の継続鑑定等と併せて、当該物件の継続鑑定等の結果(当該物件が未竣工建造物であり、鑑定評価が取得できない場合は、価格調査の結果)を公表するものとします。

ポートフォリオ運営管理方針

中長期的な安定運用を図るため、本投資法人の保有する信託受益権の信託財産である不動産に関し、計画的な修繕や改修を実施し、資産価値や競争力の維持向上及び収益の拡大に努めます。

A. テナント管理及び賃貸方針

テナントと継続的なコミュニケーションを図り、テナントの動向やニーズを把握して適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、安定的な収入の確保を目指します。特に、テナントが退去する際には、GLPグループのネットワークを最大限活用し、早期に新たなテナントとの契約を締結するよう努めつつ、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行います。

また、GLPグループのネットワークの活用にあたっては、グローバル・ロジスティック・プロパティーズとスポンサー・サポート契約を締結することで、国内外の物流施設に関する情報収集及び分析、運用資産の運営・管理等に関する助言を受けることができ、効率的なリーシング活動が可能になると考えます。

テナントとの契約については中長期の賃貸を基本としますが、賃貸借契約の更新に当たっては、ポートフォリオ全体の契約条件等を念頭において、テナントの与信状況を踏まえて適正な賃料水準、契約期間、その他の諸条件を設定して契約更新を行います。

B. PM会社の選定・モニタリング

不動産運営管理業務は、法令で定められている範囲においてPM会社を選定しこれを委託します。PM会社の選定に当たっては、物流施設に対する経験・実績等を総合的に勘案するものとします。

なお、物流施設に対する経験・実績及びテナント・リレーション、運営業務の効率化等の観点から、保有資産についてはすべてPM会社としてグローバル・ロジスティック・プロパティーズを選定しています。また、今後取得する資産についても、上記の観点から、原則としてグローバル・ロジスティック・プロパティーズをPM会社を選定する方針です。

C．大規模修繕等

運用不動産の物理的・機能的価値の維持向上及び経年劣化による運用不動産の競争力の低下等を回避するため、必要な大規模修繕及び資本的支出等を適宜実施します。

また、テナントからの要請、テナントの満足度向上及び新規テナントの誘致のため、必要なリニューアル工事及び資本的支出を行うことがあります。

また、テナントからの要請及び運用不動産に対する賃借ニーズに対応するため、建物の増床、増築及び建替えを行うことがあります。

大規模修繕等を行うにあたっては、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、大規模修繕等の内容により（特に、増床、増築及び建替え）ポートフォリオ全体の減価償却費を勘案して判断します。

D．付保方針

不動産関連資産への投資にあたっては、火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求等に対応するため、全ての投資不動産に対し適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険、利益保険等）の付保を行います。

地震による損害に関しては、専門家による地震リスク診断に基づき地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して地震保険の付保の要否を検討・判断します。個別不動産のPMLが20%を超える場合には、地震発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体に与える影響と、保険料負担が収益に与える影響を比較検討した上で、地震保険の付保の要否について決定します。

売却方針

原則として短期的な物件の売却は行いませんが、ポートフォリオ全体の構成、ニーズの変化、個別物件の状況、収益性の見通し、周辺環境の変化等を総合的に判断した結果、当該物件の売却がポートフォリオの収益の安定に資するものと判断される場合には、適切な時期及び機会での売却を検討することがあります。

財務方針

中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、安定的なバンクフォーメーションの構築及び返済期限の分散化を図ります。その上で、ローン・トゥー・バリュー（LTV）及び財務コストの安定化を図るため、機動的に多様な資金調達を行います。

また、本投資法人が投資対象とする物流施設が有する特性（計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額は少額に留まる傾向にあること等）を踏まえ、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。

A．デット・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等の資金手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号口（2）に定める機関投資家に限ります。）からの借入に限るものとします。

本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとし、

また、借入れに当たっては、GLPグループと金融機関との強固な関係を活かし、取引銀行との関係強化を図るとともに、資金調達の安定化のためのコミットメントラインを含む多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮して借入れを行うものとし、

B．エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、資産の取得、修繕の実施、分配金の支払、運営に要する費用の支払又は債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行を機動的に行います。

また、投資口の追加発行を行うに当たっては、本投資法人の財務状況及び投資口の希薄化等を十分考慮に入れるものとし、

C．ローン・トゥー・バリュー（LTV）

借入等を行う場合、借入金及び投資法人債発行額の合計額の総資産に対する比率は、60%を上限の目処としつつ、当面は45%～55%を目標とする安定的な水準で運営していく方針です。但し、資産の取得等に併い一時的にかかる水準を超えることがあります。

D．デリバティブ取引

本投資法人の借入等に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、金商法第2条第20項に規定するデリバティブ取引に係る権利への投資を行うことができます。

E．キャッシュ・マネジメント

本投資法人が投資対象とする物流施設は、計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額は少額に留まる傾向にあり、また、将来の資本的支出の金額の見積額と実際に必要とされる資本的支出の金額との差異も小幅に留まる傾向があるといった特性を有していると考えています。

本投資法人としては、こうした物流施設の有する特性に加え、物流施設の管理・運営において高い専門性と実績を有するグローバル・ロジスティック・プロパティーズによるプロパティ・マネジメント力を最大限に活用することで、保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応を行うと共に、本投資法人内に留保された減価償却費相当額の残額を安定的な財務基盤の維持及び新規の不動産投資に活用し、更には、投資主への利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施するなど資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。

また、上記に加え、以下の3つの基本的な方針を定めています。

- (イ) 本投資法人の想定される資金需要に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- (ロ) 余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
- (ハ) 本投資法人がテナントから預かった敷金及び保証金等を資金調達手段として活用することができます。

情報開示方針

本投資法人は、金商法、投信法その他の適用法令並びに東京証券取引所及び投資信託協会の規則等に従い、適時適切に投資家に対する情報開示を行います。

(2)【投資対象】

本投資法人は、主として以下に掲げる特定資産に投資する方針です(規約第31条、規約別紙1)。

投資対象資産

A. 主たる投資対象とする特定資産

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して、主として次に掲げる特定資産に投資します。

(イ) 不動産

(ロ) 次に掲げる各資産(以下併せて「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」といいます。)

() 不動産の賃借権

() 地上権

() 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。)

() 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

() 当事者の一方が相手方の行う(イ)又は(ロ)()乃至()に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)

() 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ハ) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの(イ)又は(ロ)に該当するものを除きます。権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。(以下併せて「不動産対応証券」といい、不動産等と不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」といいます。)

() 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)(以下「資産流動化法」といいます。)に定めるものをいいます。)

() 受益証券(投信法に定めるものをいいます。)

() 投資証券(投信法に定めるものをいいます。)

() 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定めるものをいいます。)

B．その他の特定資産

本投資法人は、上記A．に掲げる特定資産の他、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- (イ) 預金
- (ロ) コール・ローン
- (ハ) 有価証券（投信法で定めるものをいいます。但し、A．(ロ)又は(ハ)に該当するものを除きます。）
- (ニ) 譲渡性預金証書（(ハ)に該当するものを除きます。）
- (ホ) 金銭債権（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）（以下「投信法施行令」といいます。）で定めるものをいいます。但し、A．又はB．(イ)乃至(ニ)のいずれかに該当するものを除きます。）
- (ヘ) 信託財産を主として(イ)乃至(ホ)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ト) デリバティブ取引（投信法施行令で定めるものをいいます。）に係る権利

C．特定資産以外の資産

本投資法人は、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は、それらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができます。

- (イ) 商標法（昭和34年法律第127号）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
- (ロ) 著作権法（昭和45年法律第48号）で定める著作権等
- (ハ) 温泉法（昭和23年法律第125号）で定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- (ニ) 民法（明治29年法律第89号）で定める地役権、動産及び組合の出資持分（B．(ハ)に該当するものを除きます。）
- (ホ) 資産流動化法で定める特定目的会社の特定出資
- (ヘ) 各種保険契約に係る権利
- (ト) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）に基づく算定割当量
その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (チ) 上記の他、不動産関連資産に対する投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

投資基準及び種類別、地域別等による投資

前記「(1)投資方針 / ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

分配方針

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って分配を行うものとします（規約第34条第1項）。

- A．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌して計算されるものとします。
- B．分配金額は、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします。
- C．利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（注1）

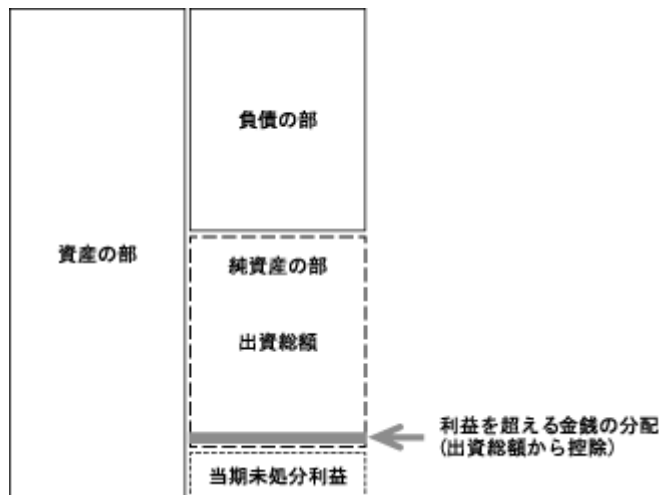
- A．本投資法人は、a)金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合において、当該要件を満たすことを目的とする場合又は、b)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、出資の払戻しとして利益の金額を超えて金銭を分配することができます。但し、投資信託協会の規則等において定める額（注2）を限度とします。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行っていく方針とします。また、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮するものとします。但し、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を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行わないものとします（規約第34条第2項）。

（注1） 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、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。

（注2） クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配を行うことが可能となっています（投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

B. 本投資法人は、減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額が少額に留まり、また、資本的支出の金額を相対的に的確に見積もることができるといった投資対象資産である物流施設の特性を踏まえ、保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応、安定的な財務基盤の維持、及び資金効率の向上を柱とする最適な分配施策を実践することにより、投資主価値の最大化を実現し、資本市場における評価を高めることで、資本調達力の向上に努めることを目的として、上記の規約に定める範囲内で上記A. bによる金銭の分配として、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、以下の方針に従って、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うこととしています。なお、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります（注）。

（注）利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合のイメージ図は以下のとおりです。



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の比率等を示すものではありません。実際には、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り、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。

C. 本投資法人は、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、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から、同計算期間における資本的支出相当額を控除した金額を上限とし、本投資法人が決定した金額を分配する方針です（注1）。当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施及び金額は、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（特にLTV水準（注2））等に十分配慮して、決定していきます。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を踏まえ、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は行いません。

（注1）本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、当該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、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針です。

なお、各保有資産に係る株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる平成24年9月19日付建物状況調査報告書に記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用を全保有資産（33物件）について合計した額の6ヶ月平均額は306百万円です。各保有資産に係る緊急短期修繕費用と中長期修繕費用の詳細は、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / G. 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」記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用をご参照ください。

(注2) 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。また、本投資法人は、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行いません。

$$\text{鑑定LTV(\%)} = A / B \times 100(\%)$$

A = 期末有利子負債残高(含む投資法人債残高、短期投資法人債残高) + 期末時点における敷金リリース額

B = 期末時点における運用資産の鑑定評価額又は調査価格の総額 + 期末現預金残高 - 利益分配金予定総額 - 利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)予定総額

なお、利益分配金予定総額及び利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)予定総額については直近の決算期における数値によります。

D. 利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)の実施の決定に際し、資産運用会社は、本投資法人の執行役員に対し、各期の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案を提示します。当該計算書類等の案は、資産運用会社の経理部長が、本投資法人の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等に十分配慮した上で起案し、資産運用会社の財務管理本部長が長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュ・フローに影響を及ぼす事項、その他必要な事項を勘案の上承認し、資産運用会社の代表取締役社長の承認を得るものとされています。

分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します(規約第34条第3項)。

分配金の除斥期間等

分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします(規約第34条第4項)。

投資信託協会規則

上記乃至のほか、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、投資信託協会規則に従うものとします。

（４）【投資制限】

規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第31条、規約別紙1）は、次のとおりです。

- A．有価証券（前記「（２）投資対象 / 投資対象資産 / B．（ハ）」に掲げるものをいいます。）及び金銭債権（前記「（２）投資対象 / 投資対象資産 / B．（ホ）」に掲げるものをいいます。）に対する投資は、積極的に行うものではなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします。
- B．デリバティブ取引に係る権利（前記「（２）投資対象 / 投資対象資産 / B．（ト）」に掲げるものをいいます。）に対する投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。
- C．本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除く）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします。
- D．本投資法人は、外貨建て資産への投資は行わないものとします。

金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

A．資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、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りません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

（ロ）運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

(八) 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第3号）。

(二) 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第4号）。

(ホ) その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

- () 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- () 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- () 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- () 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- () 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- () 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

B. 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

C . 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- (ロ) 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- (ハ) その他投信法施行規則で定める場合

D . 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- (ロ) その他投信法施行規則で定める場合

その他

A . 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B . 借入れ及び投資法人債

- (イ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等の資金手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。
- (ロ) 上記（イ）の場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第2項）。
- (ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第3項）。

C . 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針 / ポートフォリオ構築方針 / A . 投資エリア」をご参照ください。

D . 他のファンドへの投資

他のファンド(投資証券及び投資信託の受益証券)への投資について規約上制限はありません。

3【投資リスク】

(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。なお、本投資法人は本書の日付現在において投資法人債を発行していませんが、今後投資法人債を発行する可能性があることから、本投資法人債への投資に係るリスク要因も併せて記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に係る全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権(以下「不動産信託受益権」といいます。)その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、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．インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク
- F．GLPグループへの依存に係るリスク
- G．売買予約契約及び物件情報提供契約に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク
- H．本投資法人の歴史が浅いことに伴うリスク

不動産に係るリスク

- A．不動産の流動性に係るリスク
- B．投資対象を物流施設に特化していることによるリスク
- C．不動産の偏在に係るリスク
- D．不動産の瑕疵に係るリスク
- E．土地の境界等に係るリスク
- F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- G．建築基準法等の規制に係るリスク
- H．有害物質に係るリスク
- I．不動産の所有者責任に係るリスク
- J．共有物件に係るリスク
- K．借地権に係るリスク
- L．売主の倒産等の影響に係るリスク
- M．専門家報告書等に係るリスク
- N．マーケットレポートへの依存に関するリスク
- O．収入及び支出に係るリスク
- P．PM会社に係るリスク
- Q．テナント集中に係るリスク
- R．敷金及び保証金に関するリスク
- S．転貸に係るリスク
- T．マスターリースに係るリスク
- U．フォワード・コミットメント等に係るリスク
- V．地球温暖化対策に係るリスク
- W．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

不動産信託受益権に係るリスク

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

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．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
- H．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- I．一般的な税制の変更に係るリスク

その他

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

一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク

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

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

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

B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク

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

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

C．投資口の払戻しができないことに係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が本投資口を換価するためには、第三者に売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。これにより損害を被る可能性があります。

D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

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

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

E. 投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総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

本投資法人は本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、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、前記「2 投資方針 / (3) 分配方針 / 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）」に記載の方針に従い、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行います。

当該利益を超える金銭の分配（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（出資の払戻し）を行う予定です。

しかしながら、上記の方針に拘わらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（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（出資の払戻し）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（出資の払戻し）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（出資の払戻し）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。わが国の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）においては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針としている投資法人は少なく、また本投資法人も利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われるようになってから間もないため、本投資法人の分配方針が市場においていかなる評価を受けるかは明らかではありません。

また、投資法人の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）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（出資の払戻し）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（出資の払戻し）の額が本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（出資の払戻し）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いが滞ったり、支払不能が生じるおそれがあります。

H. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

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

I. 投資法人の資金調達に係るリスク

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

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

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

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

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

Ｊ．投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はなく、投資主総会は決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

Ｋ．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

Ａ．業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社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程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となります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くこととなります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

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

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

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

C . 投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、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 . インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク

金商法上、投資口の売買等に関しては、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって有価証券の有償での取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金商法第166条及び第167条）は、本書の日付現在、適用されません。このため、投資法人、資産運用会社その他の内部者が投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ、かかる投資口の取引を行うような場合には、投資口の価格等が悪影響を受けるおそれがあります。

このため、本投資法人及び資産運用会社は、社内規程として、それぞれ内部者取引管理規則及び内部者取引管理規程を設け、内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は金商法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者が本投資口に関しインサイダー取引類似の取引を行うことがないとの保証はなく、かかる取引がなされた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

なお、平成25年6月12日に投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金融商品取引法等を改正する法律が成立し、同月19日に公布されています。当該改正は、平成26年4月1日から施行される予定であり、その施行後は投資口の取引についても、金商法が定めるインサイダー取引規制の対象になりますが、本書の日付現在においてはその施行に向けた政省府令の詳細は明らかでなく、その規制対象者及び対象となる重要事実の具体的な内容によっては、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性もあります。

F. 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、本書記載の投資方針のとおり、今後もGLPグループのバリューチェーンを積極的に活用していく方針です。具体的には、GLPグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、売買予約契約を締結することがあります。また、GLPとの物件情報提供契約に基づき、本書の日付現在において、GLPグループが国内に保有する物件のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く33物件を売却する場合の売却情報をGLPグループから優先的に得られることになっています。加えて、GLPグループが国内において保有する他の物流施設（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有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。また、グローバル・ロジスティック・プロパティーズとのスポンサー・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情報提供対象物件以外の物流施設の売却情報の提供を受けることができることとなっています。さらに、本投資法人は、原則としてGLPのグループ会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズを運用資産のPM会社に選定する方針です。

また、GLPは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口314,655口（発行済投資口総数の15%）を保有しており、大口投資主として本投資法人の運営に一定の影響を及ぼし得るほか、資産運用会社の株式の全てを間接的に保有しており、同社の役職員のうち大半はGLPグループの出身者であることから、GLPグループは、資産運用会社を通じて本投資法人の資産運用に重大な影響を及ぼしており、また、資産運用会社の人材はGLPグループからの人材供給に相当程度依存しています。したがって、本投資法人がGLPグループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、運用資産の取得を含む本投資法人とGLPグループとの間の取引においては、本投資法人と資産運用会社とは利益相反の関係にあり、PM業務やその他の業務支援においても、GLPグループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性があります。GLPグループは、日本国内において、GLPグループが保有する物流施設、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有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が第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等を通じて保有し、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。

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

本投資法人は、GLPグループが保有する一定の物流施設につき、将来本投資法人が一定期間内に予約完結権を行使することにより当該物流施設を取得できることを内容とする売買予約契約を締結することがあります。この場合、本投資法人が将来予約完結権を行使して、対象物件の取得を希望するか否かは、その時点における本投資法人の財務状況、ポートフォリオ構成、資金調達条件等の諸要素を勘案して判断されます。また、売買予約契約の対象物件が予約完結権行使の時点において本投資法人の投資基準に適合するとの保証はありません。さらに、予約完結権行使時における当該物件の直近の鑑定評価額(予約完結権の行使に先立つ6ヶ月以内の日を基準日とする鑑定評価額とします。)が売買金額を下回り、その乖離率が利害関係人取引規程に基づき設定された乖離許容率を超過する場合には、本投資法人は予約完結権を行使しないこととしています。

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

なお、本投資法人は、その財務状況、対象となる物件の状況その他の諸般の状況に鑑み、GLPグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、GLPグループに対して新たな売買予約契約の締結を申し入れることがあります。GLPグループがかかる申し入れに応じて売買予約契約の締結が実現するとの保証はありません。また、GLPとの間で締結した物件情報提供契約において、GLPは、本投資法人が締結済みの売買予約契約に基づく予約完結権の全部又は一部を行使した場合には、GLPグループが国内において保有する他の物流施設(第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物流施設等を除きます。)を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意していますが、かかる合意は、追加の売買予約契約の締結をGLPに義務づけるものではなく、誠実協議を行った結果追加の売買予約契約が締結できるとの保証はありません。

また、資産運用会社は、GLPとの間で、GLPグループが本書の日付現在において保有する国内の33物件に係る売却情報の優先的提供に関する物件情報提供契約を締結しています。しかし、GLPグループは、当該契約に基づき、対象となる物流施設の売却活動を開始する場合には、資産運用会社に売却情報を優先的に提供し、本投資法人が取得を希望する場合には、売買の条件につき誠実に協議する義務を負うにすぎません。GLPグループが将来それらの物件の売却活動を開始する保証はなく、また、本投資法人が当該物件の取得を希望した場合でも、GLPグループはそれらの物件を本投資法人の希望する価格で売却する義務等を負っているわけではありません。さらに、本投資法人は、現時点において物件情報提供契約の対象物件が本投資法人の投資基準に適合するか否かの判断を行っておらず、GLPグループが売却活動を開始する時点で、対象となる物件がかかる投資基準に適合する保証はありません。

なお、物件情報提供契約の対象となる物流施設は、GLPグループが本書の日付現在において国内において保有する物件のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く33物件に限られており、GLPグループ外の者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等を通じて開発し又は取得した物件及びGLPグループが今後開発し、又は第三者から取得することとなる物流施設は対象に含まれていません。

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。

H. 本投資法人の歴史が浅いことに伴うリスク

本投資法人は平成23年9月16日に設立され、平成24年12月21日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、資産運用を開始していますが、その運用実績は限られています。

資産運用会社の役職員は、物流施設の投資運用の実績を有していますが、上場不動産投資法人の運用経験を有する者は限られており、資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益をあげるとの保証はありません。また、GLPグループの日本における物流施設の運用実績は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

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

前記「2 投資方針 / (1) 投資方針」記載のとおり、本投資法人は、先進的物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、主として先進的物流施設に対して投資を行っていく方針です。しかしながら、3PL事業の拡大及び電子商取引市場の拡大等の先進的物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、あるいは先進的物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変動が生じる可能性があり、先進的物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後も持続するとは限りません。その場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

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

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

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

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

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

さらには、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合には、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受けまた一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があります。テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益にも悪影響が生じる可能性があります。

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

C. 不動産の偏在に係るリスク

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

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

D. 不動産の瑕疵に係るリスク

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

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

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

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

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

E．土地の境界等に係るリスク

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

F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされとは限りません。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・大津波が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、地震・津波によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

G．建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56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、平成15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、P C Bその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

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

Ⅰ．不動産の所有者責任に係るリスク

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

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

Ⅱ．共有物件に係るリスク

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

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

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

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

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手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となります。

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

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

K. 借地権に係るリスク

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

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

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

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

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

L. 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。

M. 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つては、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。

N. 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。

O. 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。

P．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。

Q．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。

R．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。

S．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。

T. 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いが滞る可能性があります。

U. 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、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / 事業の状況 / C. 決算後に生じた重要な事実 / (ロ) 資産の取得について」に記載のGLP浦安及びGLP小牧について、平成26年3月3日を取得予定日とする信託受益権売買契約を平成25年9月3日付で締結しており、当該契約はフォワード・コミットメントに該当します。当該契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみによる条件不充足により契約が終了した場合、本投資法人は、売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされています。但し、当該契約においては、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずして譲渡実行日までに売買代金の支払等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何らの負担をすることなく当該契約は当然に終了するものとされており、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずに代金支払義務を履行できないような場合においては売主に対して賠償及び補償その他何らの負担も生じません。

V. 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。

W. 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 平成14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 平成15年10月31日)によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理(減損処理)を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

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、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号)を「新信託法」といい、従前の信託法(大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)(以下「信託法整備法」といいます。))による改正を含みません。)を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法整備法第2条)。

A. 信託受益者として負うリスク

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

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

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

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

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

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

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

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、後記「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、負ののれん発生益及び減損損失等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の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失を要因とした法人税額が発生した場合におきましては、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、減損損失以外の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には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

D. 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。以下、F.において同じです。)以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、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(発行済投資口総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(機関投資家のみには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. 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。

H. 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、倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

I. 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。

その他

A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / 事業の状況 / C. 決算後に生じた重要な事実 / (ロ) 資産の取得について」に記載のGLP浦安及びGLP小牧を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

B. 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、取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、前記「1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / 事業の状況 / C. 決算後に生じた重要な事実 / (八) 資金の借入れについて」に記載の資金の借入に係る契約を締結していますが、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金の基準金利が著しく変動する等、資金調達を予定通りに行うことができない場合には、取得予定資産の取得の可否及び取得の時期に影響を及ぼし、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、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又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

C. 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。

(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の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

本投資法人の体制

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

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

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似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、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。
- B．資産運用会社は、本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。
- C．資産運用会社は、本書記載の運用体制（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。
- D．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類似取引の防止に努めています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員の各々について1人当たり月額金80万円及び監督役員の各々について1人当たり月額金50万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員及び監督役員が指定する口座へ振込で支払います(規約第21条)。

(注)本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています(規約第22条)。

会計監査人(有限責任 あずさ監査法人)

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該会計監査人との監査契約に基づき、当該会計監査人が指定する口座へ振込で支払うものとします(規約第29条)。

(注)本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています(規約第30条)。

資産運用会社(GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社)

資産運用会社に支払う資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです。

また資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座への振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替の方法により支払うものとします(規約第36条)。

報酬の種類	計算方法	支払時期
運用報酬1（注1） 計算期間 （決算期の翌日から3ヶ月後の日までの期間） 計算期間 （計算期間の末日の翌日から決算期までの期間）	総資産額（注2）×0.18%×当該計算期間の実日数 ÷365（1円未満切捨て）（上限）	各計算期間の末日 より2ヶ月以内
運用報酬2	当該営業期間の本投資法人の不動産賃貸事業収益の 合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定 資産除却損失を除きます。）の合計を控除した金額 ×3.5%（上限）	各決算期より 3ヶ月以内
運用報酬3	当該営業期間中の運用報酬1及び運用報酬2の合計 額×調整後EPU（注3）×0.033%（上限）	各決算期より 3ヶ月以内
取得報酬（注4） （本投資法人が不動産関連資産を取得した場合）	取得価額の0.5%（上限）	当該資産の引渡後 1ヶ月以内
譲渡報酬（注4） （本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合）	譲渡価格の0.5%（上限）	当該資産の引渡後 1ヶ月以内

（注1）第2期については、第2期営業期間中において本投資法人が取得した不動産関連資産について、各資産の取得価額に0.18%を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日（当日を含みます。）から第2期営業期間の末日（当日を含みます。）までの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）の合計を上限とします。

（注2）計算期間における「総資産額」は、本投資法人の計算期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額をいいます。また、計算期間における「総資産額」は、直前の計算期間における「総資産額」に、計算期間の期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産の取得価額を加算し、処分した不動産関連資産の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価額）を減算した額とします。

（注3）「調整後EPU」は、当該営業期間の運用報酬3の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益を、当該決算期における発行済投資口数で除して得られる値です。但し、当該営業期間が6ヶ月ではない場合、かかる値に182を乗じ当該営業期間の実日数（第2期については実質的な資産運用期間の日数）で除して得られる値とします。

（注4）投信法に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得又は譲渡した場合においては、取得価額又は譲渡価格の0.3%を上限とします。なお、当初ポートフォリオ30物件及び第2期中における売買予約契約に基づく予約完結権の行使による3物件の取得については取得報酬を0円とする旨合意しており、かかる3物件の取得に係る取得報酬は0円です。

投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて両当事者が合意する額を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議の上、決定するものとします。

投資主名簿等管理人は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

< 手数料明細表 >

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し、月額最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期における投資主確定及び投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の帳簿その他の法定帳簿の作成、管理及び備置 1. 分配利益明細簿 2. 投資証券台帳 3. 投資証券不発行管理簿 4. 投資証券払戻金額帳 5. 未払分配利益明細簿 6. 未払払戻金明細簿
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し、1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分 1投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸届受理料	諸届受理 1 件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1)封書 定型サイズの場合 封入物 2 種まで 1 通につき25円 1 種増すごとに 5 円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入 1 通につき15円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき45円 1 種類増すごとに15円加算 (2)はがき 1 通につき15円 但し、1 回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1 通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1 通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1 件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書(委任状)、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1 通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 (委任状)作成集計料	1. 議決権行使書(委任状)作成料 作成 1 枚につき18円 2. 議決権行使書(委任状)集計料 集計 1 枚につき50円 但し、1 回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1 通につき50円加算 4. 不統一行使分 1 通につき50円加算	議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書(委任状)の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき1,600円 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務

項目	手数料	対象事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主 1 名 1 件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取 1 件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求 1 件につき250円	総投資主通知に係るデータの 受理及び各種コード(所有者、 常任代理人、国籍等)の 登録並びに投資主名簿更新に 関する事務 個別投資主通知データの受理 及び個別投資主通知明細の作 成に関する事務 情報提供請求データの株式会 社証券保管振替機構(以下 「振替機関」といいます。) への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に 関する事務

(注) 本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議の上、その都度手数料を定めることとしています。

資産保管会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)

本投資法人が資産保管会社に対して支払う資産保管業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間(以下本項において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の計算期間の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額及び地方消費税額を加算した金額とします。

なお、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(円未満切り捨て)に消費税額及び地方消費税額を加算した額とします。

経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

< 資産保管業務に係る報酬の計算方法 >

資産保管業務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額		算定方法(年間)			
100億円以下		4,200,000円			
100億円超	500億円以下	4,200,000円	+	(資産総額 - 100億円)	× 0.030%
500億円超	1,000億円以下	16,200,000円	+	(資産総額 - 500億円)	× 0.024%
1,000億円超	2,000億円以下	28,200,000円	+	(資産総額 - 1,000億円)	× 0.021%
2,000億円超	3,000億円以下	49,200,000円	+	(資産総額 - 2,000億円)	× 0.018%
3,000億円超	5,000億円以下	67,200,000円	+	(資産総額 - 3,000億円)	× 0.015%
5,000億円超		97,200,000円	+	(資産総額 - 5,000億円)	× 0.012%

一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)

本投資法人が一般事務受託者に対して支払う一般事務に係る報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間(以下本項において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の計算期間の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(円未満切り捨て)に消費税額及び地方消費税額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

<一般事務に係る報酬の計算方法>

一般事務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額		算定方法(年間)			
100億円以下		11,000,000円			
100億円超	500億円以下	11,000,000円	+	(資産総額 - 100億円)	× 0.080%
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円	+	(資産総額 - 500億円)	× 0.060%
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円	+	(資産総額 - 1,000億円)	× 0.055%
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円	+	(資産総額 - 2,000億円)	× 0.040%
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円	+	(資産総額 - 3,000億円)	× 0.035%
5,000億円超		238,000,000円	+	(資産総額 - 5,000億円)	× 0.030%

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター

電話番号 03-3289-9630(代表)

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる租税、諸費用、遅延利息及び損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

投資口の発行に関する費用

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用

専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）

役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

A．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。なお、平成25年から平成49年までの各年分については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。

- （ ）平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます。
- （ ）金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
- （ ）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）です。
- （ ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。
- （ ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年100万円を上限。以下、（八）（ ）において同じです。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ロ）利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

- () **みなし配当**
この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。
- () **みなし譲渡収入**
資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(八)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。
- (注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 減少剰余金等割合
減少剰余金等割合は、本投資法人からお知らせします。
- (注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額
- (注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

(八) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。なお、平成25年から平成49年までの各年分については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。

- () 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- () 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- () 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- () 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続きが終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- () 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- () 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

B．法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までは7%、平成26年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。この源泉所得税は、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの期間については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。この復興特別所得税は、復興特別法人税の前払いとして復興特別所得税額控除の対象となります。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

() みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

() みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

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、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

(イ) 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

(ロ) 他の法人（なお、平成25年度における金融商品取引法等の一部を改正する法律の施行日以後に終了する事業年度においては、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと

- (ハ) 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。以下(ヘ)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
- (ニ) 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- (ホ) 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50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成27年3月31日までは1.5%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産(投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。)の価額の合計額の当該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(下記(ロ)において「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成27年3月31日までは3%とされています。また、平成27年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準が2分の1に軽減されます。さらに、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が平成27年3月31日までは5分の2に軽減されます(倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。)

5【運用状況】

(1)【投資状況】

資産の種類	地域 (注1)	第2期 平成25年2月28日		第3期 平成25年8月31日	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産(注4)	関東圏	130,751	56.5	130,022	55.6
	関西圏	60,116	26.0	59,729	25.5
	その他	31,556	13.6	31,300	13.4
小計		222,424	96.1	221,053	94.5
預金・その他の資産		8,929	3.9	12,822	5.5
資産総額(注5)(注6)		231,353 (222,424)	100.0 (96.1)	233,875 (221,053)	100.0 (94.5)
負債総額(注5)		123,029	53.2	122,980	52.6
純資産総額(注5)		108,323	46.8	110,894	47.4

(注1)「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」とは上記以外の地域を指します。

(注2)保有総額は、貸借対照表計上額(不動産又は信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注3)対総資産比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注4)信託不動産の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注5)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を使用しています。

(注6)括弧内の数値は、対象資産に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

銘柄	株式数	取得価額(千円)		評価額(千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
岡山県総合流通センター株式会社	16株	100	1,600	100	1,600	-	(注2)

(注1)上記株式は、第2期のGLP早島の取得に当たり、これに付随して取得したものです。

(注2)当該非上場株式の評価額につきましては、帳簿価額を記載しています。

【投資不動産物件】

A. ポートフォリオの概要

本投資法人の平成25年8月末日現在の保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	テナント 総数 (注7)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	22,670	23,000	10.3	56,105.95	56,105.95	100.0	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	5,015	5,350	2.3	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	7,183	7,440	3.2	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,973	5,140	2.3	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野	15,220	15,228	18,200	6.9	104,543.59	104,543.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,745	1,810	0.8	12,017.00	12,017.00	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	11,424	12,400	5.2	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,402	2,580	1.1	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸	19,000	18,923	19,500	8.6	101,262.00	100,354.73	99.1	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,932	7,020	3.1	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	4,215	4,250	1.9	18,460.72	18,460.72	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷	9,780	9,765	9,960	4.4	43,537.47	43,537.47	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷	14,600	14,574	15,100	6.6	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,966	5,150	2.2	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,772	4,970	2.1	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方	7,940	7,948	8,070	3.6	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲	8,970	8,913	9,900	4.1	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,031	2,070	0.9	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,171	5,340	2.3	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	24,456	24,900	11.1	110,314.00	110,314.00	100.0	6
関西圏-7	GLP 尼崎	2,040	2,049	2,080	0.9	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,384	2,600	1.1	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	2,001	2,050	0.9	10,372.10	10,372.10	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	813	839	0.4	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	2,808	2,820	1.3	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山	4,100	4,062	4,170	1.9	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山	2,620	2,635	2,660	1.2	27,671.50	27,671.50	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	6,197	6,480	2.8	32,343.30	32,343.30	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,208	1,260	0.5	13,574.58	13,574.58	100.0	1
その他-7	GLP 早島	2,460	2,446	2,500	1.1	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	4,760	4,719	4,980	2.2	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-9	GLP 鳥栖	793	814	847	0.4	11,918.00	11,918.00	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,594	5,790	2.5	37,256.23	37,256.23	100.0	1
ポートフォリオ合計		221,311	221,053	231,226	100.0	1,178,461.83	1,177,554.56	99.9	53

(注1)「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

(注2)「期末算定価額」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決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

(注3)「投資比率」は、取得価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得価格の比率であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4)「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

(注5)「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、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、当該不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注6)「稼働率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注7)「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。

B. 保有不動産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
GLP習志野	千葉県習志野市	中央監視設備更新工事	自平成25年8月 至平成25年12月	275	-	-
GLP習志野	千葉県習志野市	消防設備防災盤改修工事	自平成26年6月 至平成26年8月	60	-	-
GLP東扇島	神奈川県川崎市	空冷チラー更新工事	自平成26年4月 至平成26年6月	35	-	-
GLP習志野	千葉県習志野市	誘導灯改修工事	自平成25年10月 至平成25年11月	24	-	-
GLP東京	東京都大田区	電気錠システム更新工事	自平成25年11月 至平成25年12月	23	-	-

(ロ) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 217 百万円であり、費用に区分された修繕費 15 百万円と合わせ、合計 232 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
GLP習志野	千葉県習志野市	外壁改修工事	自平成25年6月 至平成25年8月	34
GLP習志野	千葉県習志野市	消防設備更新工事	自平成25年7月 至平成25年8月	9
GLP津守	大阪府大阪市	エレベーター改修工事	自平成25年3月 至平成25年5月	9
その他	-	-	-	162
合計				217

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

物件毎に策定している長期修繕計画に基づく、期中のキャッシュ・フローからの、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当するための修繕積立金の状況は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

計算期間	第1期	第2期	第3期
	自平成23年9月16日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成25年2月28日	自平成25年3月1日 至平成25年8月31日
当期首積立金残高	-	-	-
当期積立額	-	-	-
当期積立金取崩額	-	-	-
次期繰越額	-	-	-

(注1) 本投資法人は、翌期の資本的支出の見積額が、当該期の減価償却費の予定額の100分の70に相当する金額の範囲を超えない場合、修繕積立金の積立てを行わないこととしています。なお、第4期（平成26年2月期）の資本的支出は488百万円と見積もっており、当該金額は、同期の減価償却費の見積額である1,759百万円の100分の70に相当する金額である1,231百万円の範囲内にあります。

(注2) 本投資法人は、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から、同計算期間における資本的支出額を控除した金額を上限として利益を超える金銭の分配を行うこととしています。なお、当期の減価償却費1,588百万円から当期の資本的支出額217百万円を控除した金額は1,371百万円となります。

また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、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、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

C. 賃貸借の概況及び損益状況

第3期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

(金額単位:千円)

物件番号	関東圏-1	関東圏-2	関東圏-3	関東圏-4	関東圏-5	関東圏-6	関東圏-7
物件名称	GLP東京	GLP東扇島	GLP昭島	GLP富里	GLP習志野	GLP船橋	GLP加須
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収益	702,576						
不動産賃貸事業費用	107,421						
公租公課	-						
外注委託費	39,634	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	59,522						
修繕費	2,507						
損害保険料	818						
その他賃貸事業費用	4,939						
NOI(-)	595,154	180,826	215,261	152,206	461,297	63,139	354,325
減価償却費	119,058	35,868	28,039	38,876	133,132	9,072	104,412
不動産賃貸事業損益(-)	476,096	144,957	187,222	113,330	328,165	54,066	249,913
資本的支出	4,868	13,367	6,200	886	62,990	12,929	682
NCF(-)	590,286	167,459	209,061	151,320	398,307	50,210	353,643

物件番号	関東圏-8	関東圏-9	関東圏-10	関東圏-11	関東圏-12	関東圏-13	関東圏-14
物件名称	GLP深谷	GLP杉戸	GLP岩槻	GLP春日部	GLP越谷	GLP三郷	GLP辰巳
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収益		655,043					
不動産賃貸事業費用		96,085					
公租公課		-					
外注委託費	(注)	45,198	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費		41,217					
修繕費		996					
損害保険料		1,282					
その他賃貸事業費用		7,389					
NOI(-)	90,948	558,958	203,403	124,784	276,823	413,094	135,510
減価償却費	26,874	144,539	45,214	36,039	53,921	76,455	16,590
不動産賃貸事業損益(-)	64,073	414,418	158,188	88,745	222,902	336,638	118,920
資本的支出	16,316	7,707	420	1,370	6,463	5,693	-
NCF(-)	74,632	551,250	202,983	123,414	270,360	407,401	135,510

物件番号	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7
物件名称	GLP枚方	GLP枚方	GLP舞洲	GLP津守	GLP六甲	GLP尼崎	GLP尼崎
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収益						804,827	
不動産賃貸事業費用						116,520	
公租公課						-	
外注委託費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	48,369	(注)
水道光熱費						61,513	
修繕費						1,968	
損害保険料						1,385	
その他賃貸事業費用						3,283	
NOI(-)	161,543	250,524	266,595	73,939	185,088	688,306	69,385
減価償却費	23,491	54,222	94,864	7,293	28,555	161,549	11,785
不動産賃貸事業損益(-)	138,051	196,301	171,731	66,646	156,532	526,756	57,599
資本的支出	3,940	2,289	541	18,844	1,806	9,750	5,650
NCF(-)	157,603	248,235	266,054	55,095	183,282	678,555	63,735

物件番号	関西圏- 8	関西圏- 9	その他- 1	その他- 2	その他- 3	その他- 4	その他- 5
物件名称	GLP奈良	GLP堺	GLP盛岡	GLP富谷	GLP郡山	GLP郡山	GLP東海
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収益						131,653	
不動産賃貸事業費用						17,749	
公租公課						-	
外注委託費						7,630	
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	9,107	(注)
修繕費						301	
損害保険料						295	
その他賃貸事業費用						413	
NOI(-)	87,673	64,998	31,239	88,268	133,913	113,904	192,319
減価償却費	34,103	17,085	11,916	23,932	48,818	22,537	40,461
不動産賃貸事業損益 (-)	53,570	47,913	19,322	64,335	85,094	91,366	151,857
資本的支出	3,656	-	2,633	726	1,420	9,653	-
NCF(-)	84,017	64,998	28,606	87,541	132,493	104,250	192,319

物件番号	その他- 6	その他- 7	その他- 8	その他- 9	その他-10
物件名称	GLP早島	GLP早島	GLP基山	GLP鳥栖	GLP仙台
運用日数	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収益					
不動産賃貸事業費用					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費					
損害保険料					
その他賃貸事業費用					
NOI(-)	45,476	78,761	150,624	37,957	190,024
減価償却費	6,123	24,235	55,286	6,942	46,989
不動産賃貸事業損益 (-)	39,353	54,526	95,337	31,015	143,035
資本的支出	7,180	-	3,759	1,476	3,826
NCF(-)	38,296	78,761	146,864	36,481	186,198

(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。

D. 保有資産の概要

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 (㎡)
	関東圏-1	GLP 東京	東京都大田区	平成15年11月17日	1,285	268	14,879.68
	関東圏-2	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	昭和62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	平成13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	平成19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	平成3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	平成2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	平成17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	平成3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	平成19年1月18日	1,222	418	53,792.06
	関東圏-10	GLP 岩槻	埼玉県さいたま市	平成20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	平成16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	平成18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	平成20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	平成15年9月8日	(注4)	(注4)	6,500.01
関東圏小計					8,045	3,144	383,974.92
	関西圏-1	GLP 枚方	大阪府枚方市	昭和60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	平成12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	平成18年10月15日	(注4)	(注4)	24,783.06
	関西圏-4	GLP 津守	大阪府大阪市	昭和56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	平成3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	平成18年12月8日	1,479	555	59,078.60
	関西圏-7	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	平成4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	昭和44年11月22日	(注4)	(注4)	13,420.77
	関西圏-9	GLP 堺	大阪府堺市	平成19年9月18日	(注4)	(注4)	10,000.03
関西圏小計					3,845	1,501	202,005.04
	その他-1	GLP 盛岡	岩手県紫波郡	昭和55年8月27日	(注4)	(注4)	10,244.70
	その他-2	GLP 富谷	宮城県黒川郡	平成18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	平成20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	平成5年2月17日	244	30	22,862.07
	その他-5	GLP 東海	愛知県東海市	平成16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	平成元年11月28日	(注4)	(注4)	12,808.41
	その他-7	GLP 早島	岡山県都窪郡	平成19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	平成20年11月5日	(注4)	(注4)	73,225.00
	その他-9	GLP 鳥栖	佐賀県鳥栖市	昭和57年9月30日	(注4)	(注4)	26,187.51
	その他-10	GLP 仙台	宮城県仙台市	平成19年1月4日	(注4)	(注4)	19,273.00
その他小計					2,186	821	236,414.90
ポートフォリオ合計					14,076	5,467	822,394.86

(注1)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。GLP津守について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、平成25年8月末日現在における各不動産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。

(注3)「敷金・保証金」は、平成25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。

E. 稼働率の推移

計算期間	第1期	第2期	第3期
	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
物件数	-	33	33
テナントの総数	-	53	53
総賃貸可能面積 (㎡)	-	1,178,461.83	1,178,461.83
総賃貸面積 (㎡)	-	1,177,554.56	1,177,554.56
稼働率 (%)	-	99.9	99.9

F. 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	期末算定 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-1	GLP 東京	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	23,000	23,400	4.7	22,600	4.4	5.0
関東圏-2	GLP 東扇島	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	5,350	5,430	5.1	5,260	4.8	5.4
関東圏-3	GLP 昭島	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	7,440	7,550	5.2	7,320	4.9	5.5
関東圏-4	GLP 富里	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	5,140	5,170	5.3	5,130	5.3/5.4	5.5
関東圏-5	GLP 習志野	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	18,200	19,200	5.3	17,700	5.0/5.2	5.3
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	1,810	1,800	5.0	1,820	4.9/5.1	5.2
関東圏-7	GLP 加須	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	12,400	12,900	5.3	12,200	5.3/5.4	5.5
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	2,580	2,650	5.3	2,550	5.2/5.3/5.4	5.5
関東圏-9	GLP 杉戸	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	19,500	19,900	5.2	19,000	4.9	5.5
関東圏-10	GLP 岩槻	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	7,020	7,140	5.2	6,900	4.9	5.5
関東圏-11	GLP 春日部	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	4,250	4,300	5.5	4,190	5.2	5.8
関東圏-12	GLP 越谷	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	9,960	10,100	5.1	9,810	4.8	5.4
関東圏-13	GLP 三郷	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	15,100	15,300	5.1	14,800	4.8	5.4
関東圏-14	GLP 辰巳	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	5,150	5,240	4.8	5,060	4.5	5.1
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	4,970	5,020	5.5	4,910	5.1	5.8
関西圏-2	GLP 枚方	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	8,070	8,150	5.2	7,980	5.0	5.4
関西圏-3	GLP 舞洲	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	9,900	9,930	5.5	9,860	4.9	5.6
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	2,070	2,100	5.8	2,040	5.5	6.1
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	5,340	5,380	5.6	5,300	5.2	5.9
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	24,900	25,200	5.0	24,600	4.8	5.2
関西圏-7	GLP 尼崎	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	2,080	2,110	5.6	2,050	5.3	6.0
関西圏-8	GLP 奈良	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	2,600	2,630	6.1	2,570	5.8	6.4
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	2,050	2,080	5.6	2,020	5.4	5.9
その他-1	GLP 盛岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	839	856	6.5	831	6.3	6.7
その他-2	GLP 富谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	2,820	2,820	6.0	2,820	5.7/5.9	6.2
その他-3	GLP 郡山	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	4,170	4,180	6.1	4,160	5.9/6.0	6.3
その他-4	GLP 郡山	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	2,660	2,650	6.0	2,670	5.7/5.8/5.9	6.2
その他-5	GLP 東海	森井総合鑑定 株式会社	平成25年 8月31日	6,480	6,580	5.3	6,370	5.0	5.6
その他-6	GLP 早島	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	1,260	1,270	6.2	1,240	6.0	6.4
その他-7	GLP 早島	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	2,500	2,530	5.7	2,460	5.5	6.0
その他-8	GLP 基山	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	4,980	5,000	5.6	4,950	5.0	6.0
その他-9	GLP 鳥栖	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月31日	847	852	5.8	841	5.4	6.1
その他-10	GLP 仙台	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 8月31日	5,790	5,750	5.8	5,810	5.5/5.7	6.0

(注1)「期末算定価額」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決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

G．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	緊急短期 修繕費用 (千円) (注1、2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、3)	PML (%) (注1)
関東圏-1	GLP 東京	株式会社 プロパティ・ リスク・ ソリューション	平成24年 9月19日	-	219,100	7.8
関東圏-2	GLP 東扇島			-	561,650	10.4
関東圏-3	GLP 昭島			-	168,950	10.7
関東圏-4	GLP 富里			-	75,700	7.0
関東圏-5	GLP 習志野			-	1,292,600	10.5
関東圏-6	GLP 船橋			-	240,050	12.5
関東圏-7	GLP 加須			-	303,800	11.6
関東圏-8	GLP 深谷			-	410,950	4.3
関東圏-9	GLP 杉戸			-	365,100	8.4
関東圏-10	GLP 岩槻			-	50,120	13.3
関東圏-11	GLP 春日部			-	170,650	14.8
関東圏-12	GLP 越谷			-	136,530	7.9
関東圏-13	GLP 三郷			-	78,600	10.4
関東圏-14	GLP 辰巳			-	43,100	14.3
関西圏-1	GLP 枚方			-	315,300	9.9
関西圏-2	GLP 枚方			-	305,900	14.8
関西圏-3	GLP 舞洲			-	152,100	10.7
関西圏-4	GLP 津守			-	142,750	16.8
関西圏-5	GLP 六甲			-	476,400	10.5
関西圏-6	GLP 尼崎			-	307,700	13.1
関西圏-7	GLP 尼崎	-	142,500	10.9		
関西圏-8	GLP 奈良	-	102,910	26.6		
関西圏-9	GLP 堺	-	42,200	13.1		
その他-1	GLP 盛岡	-	59,600	13.5		
その他-2	GLP 富谷	-	61,800	10.4		
その他-3	GLP 郡山	-	28,650	9.7		
その他-4	GLP 郡山	-	350,300	9.0		
その他-5	GLP 東海	-	123,880	14.5		
その他-6	GLP 早島	-	126,880	8.8		
その他-7	GLP 早島	-	33,150	6.6		
その他-8	GLP 基山	-	95,190	7.8		
その他-9	GLP 鳥栖	-	201,000	8.9		
その他-10	GLP 仙台	-	159,450	9.9		
ポートフォリオPML(注4)						2.6

(注1) 緊急短期修繕費用、中長期修繕費用、物件ごとのPMLは「建物状況調査報告書」によるものです。なお、PMLの計算にあたっては東日本大震災の影響は考慮されていません。

(注2) 緊急短期修繕費用は、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) ポートフォリオPMLは、平成25年1月23日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、小数点第二位を切り上げて記載しています。なお、ポートフォリオPMLの計算にあたっては東日本大震災の影響は考慮されていません。

H. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等は、以下のとおりです。

物件の名称	GLP 尼崎	
不動産賃貸事業収益（百万円）	804	
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合（%）	11.1	
最近5年間の稼働率の推移（%）	平成25年2月28日	100.0
	平成25年8月31日	100.0

（注）「最近5年間の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。また、「稼働率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

I. 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、平成25年8月末日現在において、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）は以下のとおりです。

主要テナントの名称	業種	物件名称	年間賃料 （百万円） （注1）	賃料比率 （%） （注2）	賃貸面積（㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）
株式会社 日立物流 （注5）	3 P L	GLP 加須	（注6）	（注6）	76,532.71	6.5
		GLP 富谷			20,466.98	1.7
		GLP 舞洲			56,511.10	4.8
		GLP 基山			23,455.96	2.0
小計			1,749	12.4	176,966.75	15.0

ポートフォリオ全体	14,076	100.0	1,177,554.56	100.0
-----------	--------	-------	--------------	-------

（注1）「年間賃料」は、平成25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て算出した金額（消費税は含みません。）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」の合計が小計と一致しない場合があります。

（注2）「賃料比率」は、各主要なテナントの年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「賃貸面積」は、平成25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賃貸面積を記載しています。

（注4）「面積比率」は、各主要なテナントに対する賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）現所有者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結し、当該マスターリース会社が主要なテナントとの間で転貸借契約を締結していますが、当該マスターリース契約における賃料は、転貸借契約における賃料と同額であり、いわゆるパス・スルー型マスターリース契約となっています。

（注6）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。

主要なテナントとの契約条件は、以下のとおりです。

主要なテナント の名称	物件名称	契約満了日	敷金・保証金 (百万円) (注1)
株式会社 日立物流	GLP 加須	(注2)	(注2)
	GLP 富谷		
	GLP 舞洲		
	GLP 基山		
小計		-	415

(注1) 「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 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3) 各賃貸借契約の契約更改の方法は、後記「K. 不動産等の概要」をご覧ください。

J. ポートフォリオの分散

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	685,222.11	53.4	130,170	58.8
関西圏	371,503.18	29.0	59,760	27.0
その他	225,272.22	17.6	31,381	14.2
合計	1,281,997.51	100.0	221,311	100.0

(注1) 延床面積は、主たる建物の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。

(注2) 比率は、小数第2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。

(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	13	365,655.76	28.5	46,061	20.8
15年以上20年未満	-	-	-	-	-
10年以上15年未満	2	75,777.44	5.9	15,100	6.8
5年以上10年未満	16	753,867.37	58.8	140,790	63.6
5年未満	2	86,696.94	6.8	19,360	8.7
合計	33	1,281,997.51	100.0	221,311	100.0

(注1) 築年数は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成25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。

(注3) 比率は、小数第2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。

(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	3	370,672.10	28.9	58,720	26.5
50,000㎡以上 100,000㎡未満	4	268,723.28	21.0	57,770	26.1
30,000㎡以上 50,000㎡未満	10	362,846.63	28.3	58,990	26.7
10,000㎡以上 30,000㎡未満	16	279,755.50	21.8	45,831	20.7
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	33	1,281,997.51	100.0	221,311	100.0

(注1) 延床面積は、主たる建物の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。

(注2) 比率は、小数第2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。

(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	228,325.73	19.4	2,516	17.9
5年以上7年未満	165,467.64	14.1	2,375	16.9
3年以上5年未満	362,189.82	30.8	4,643	33.0
1年以上3年未満	339,703.52	28.8	3,504	24.9
1年未満	81,867.83	7.0	1,036	7.4
合計	1,177,554.56	100.0	14,076	100.0

(注1) 平成25年8月末日現在において締結されている各信託不動産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

(注2) 賃貸面積は、平成25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、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 比率は、小数第2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、平成25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。

[次へ](#)

K. 不動産等の概要

不動産等の個別の概要は以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等の「特定資産の概要」、「特記事項」及び「主要な賃貸借の概要」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

- ・「取得年月」は、不動産等に係る各売買契約書に記載された取得年月を記載しています。
- ・「取得価格」は、不動産等に係る各売買契約書に記載された売買代金（税金は含みません。）を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「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。
- ・建物の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- ・「テナント数」は、各不動産等に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。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、本投資法人の保有する受益権等に関して負担し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、決算日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、決算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、決算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。

関東圏-1 GLP 東京					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成15年2月27日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	22,700百万円		信託期間満了日	平成50年2月26日	
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区東海二丁目1番2号	建物	建築時期	平成15年11月17日
	面積	14,879.68㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途地域	商業地域		延床面積	61,904.45㎡
	容積率/ 建ぺい率	400%/100%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP東京有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	5		
		担保設定の有無	なし		
特記事項：-					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
- (注)	3PL	24,910.94㎡ (44.4%)
- (注)	その他	15,328.29㎡ (27.3%)
株式会社新開トランスポートシステムズ	3PL	8,200.03㎡ (14.6%)
合計		48,439.27㎡ (86.3%)
契約更改・改定 - (注) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		
- (注) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		
株式会社新開トランスポートシステムズ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

(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。

関東圏-2 GLP 東扇島(本棟、増築棟、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	信託受益権の概要	信託設定日	平成25年1月4日
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	4,980百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	神奈川県川崎市川崎区東扇島23番地9	建築時期	昭和62年8月27日 平成16年8月30日 平成19年3月26日
	面積	25,313.64㎡	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 鉄骨造アルミニウム板葺 平家建 鉄骨造アルミニウム板葺 平家建
	用途地域	商業地域	延床面積	25,355.82㎡ 310.99㎡ 40.84㎡
	容積率/ 建ぺい率	400%/90%	用途	事務所・倉庫 作業所 事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	バス・スルー	テナント数	1	
マスターリース種別	バス・スルー	担保設定の有無	なし	
特記事項：-				

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
日立物流コラボネクスト株式会社	3PL	34,582.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できる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。		

関東圏-3 GLP 昭島（ A棟、 B棟、 店舗棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	7,160百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 （住居表示）	東京都昭島市美堀町四丁目13番41号 東京都昭島市美堀町四丁目13番42号	建物	建築時期	平成13年2月10日 平成14年11月9日
	面積	30,939.95㎡		構造と階数	2階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 家建
	用途地域	準工業地域		延床面積	11,464.74㎡ 15,730.00㎡ 157.25㎡
	容積率/ 建ぺい率	200% / 70%		用途	荷捌所 店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		テナント数	3	
特記事項：本物件の土地の一部を承役地として、昭和飛行機工業株式会社の通行地役権が設定されています。			担保設定の有無	なし	

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）
国分株式会社	3 P L	15,730.00㎡ (57.5%)
株式会社サンエー物流	3 P L	11,469.38㎡ (41.9%)
株式会社ファミリーマート	小売業	157.25㎡ (0.6%)
合計		27,356.63㎡ (100.0%)
<p>契約更改・改定</p> <p>国分株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：原則として、賃貸借契約開始後15年間は、本契約を解約することができません。</p> <p>株式会社サンエー物流 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：現賃借人が、本賃貸借契約と同等以上の条件を満たす新たな賃借人を賃貸人に紹介し、成立した場合は、本契約を解約することができます。</p> <p>株式会社ファミリーマート 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約期間中に予め6ヶ月前に書面で通知することによって本契約を解約することができます。</p>		

関東圏-4 GLP 富里					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成18年10月6日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	4,990百万円		信託期間満了日	平成38年10月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県富里市美沢3番地1	建物	建築時期	平成19年7月3日
	面積	39,398.15㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	27,524.59㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP富里有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	1		
		担保設定の有無	なし		
特記事項：-					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
日本通運株式会社	3PL	27,042.59㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日本通運株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：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。		

関東圏-5 GLP 習志野					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成18年1月24日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	15,220百万円		信託期間満了日	平成38年1月31日	
土地	所在地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目6番3号	建物	建築時期	平成3年8月26日
	面積	55,185.00㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	100,402.03㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/50%		用途	事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP習志野2 有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	2		
		担保設定の有無	なし		
<p>特記事項：1. 賃借人である株式会社レナウンとの間の契約により、本物件を信託財産とする信託受益権の譲渡につき、原則として同社の事前の書面による承諾が必要となります。</p> <p>2. マスターリース会社が賃借人である株式会社レナウンに対して負う敷金返還債務を、本投資法人が併存的に債務引受しています。</p> <p>3. 前信託受益者、千葉県及び習志野市の間で平成18年11月6日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、現信託受益者は、本件土地の一定部分(事業敷地面積の約20%)を緑地として適正に維持管理し、保全するとともに、千葉県及び習志野市から同協定の履行に関する報告を求められた場合に同報告を行うなどの義務を負っています。</p>					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
株式会社レナウン	製造業	103,322.03㎡ (98.8%)
株式会社オービックアメリカンフットボールクラブ	その他	1,221.56㎡ (1.2%)
合計		104,543.59㎡ (100.0%)
<p>契約更改・改定 株式会社レナウン 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>株式会社オービックアメリカンフットボールクラブ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		

関東圏-6 GLP 船橋					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成17年4月27日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	1,720百万円		信託期間満了日	平成44年7月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県船橋市海神町南一丁目1389番地2	建物	建築時期	平成2年4月14日
	面積	5,804.04㎡		構造と階数	鉄骨造陸屋根8階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	10,739.91㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP船橋有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	1		
		担保設定の有無	なし		
<p>特記事項：1. 本物件の北側に計画道路(昭和42年12月5日計画決定「海神町二子町線」)があり、本物件北西部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。</p> <p>2. 本物件の敷地と西側市道の間に水路があるため、再建築の際は建築基準法第43条但書に基づく事前許可等が必要となります。</p>					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
株式会社あらた	卸売業	12,017.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社あらた 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 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。		

関東圏-7 GLP 加須					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成16年3月30日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	11,500百万円		信託期間満了日	平成44年7月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県加須市南篠崎一丁目5番地1	建物	建築時期	平成17年3月11日
	面積	38,278.86㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	67,134.72㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP加須有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	1		
		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)
株式会社日立物流	3PL	76,532.71㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社日立物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-8 GLP 深谷					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	2,380百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県深谷市折之口威ヶ原 1900番地2	建物	建築時期	平成3年1月23日
	面積	31,666.62㎡		構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	19,291.72㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	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)
日立物流コラボネクスト株式会社	3PL	19,706.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：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。		

関東圏-9 GLP 杉戸					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成17年3月31日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	19,000百万円		信託期間満了日	平成44年7月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県北葛飾郡杉戸町大字 深輪398番地2	建物	建築時期	平成19年1月18日
	面積	53,792.06㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	107,050.09㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/50%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP杉戸2 有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	4		
		担保設定の有無	なし		
特記事項：-					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
- (注)	3 P L	39,610.43㎡ (39.1%)
丸全昭和運輸株式会社	3 P L	31,502.61㎡ (31.1%)
東武運輸株式会社	3 P L	19,285.57㎡ (19.0%)
合計		90,398.61㎡ (89.3%)
<p>契約更改・改定</p> <p>- (注) (賃貸面積：10,155.24㎡) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>- (注) (賃貸面積：202.56㎡) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>- (注) (賃貸面積：9,311.13㎡) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>- (注) (賃貸面積：19,941.50㎡) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>丸全昭和運輸株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>東武運輸株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		
(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。		

関東圏-10 GLP 岩槻					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	6,940百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県さいたま市岩槻区 古ヶ場二丁目9番地10	建物	建築時期	平成20年8月5日
	面積	17,277.60㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	工業地域		延床面積	31,041.52㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		テナント数	1	
			担保設定の有無	なし	
特記事項：賃借人である花王株式会社との間の契約により、賃貸借期間中に本投資法人が本物件の建物の譲渡の交渉を実施する場合、原則として同社に20日間の優先交渉期間を与えることとされています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
花王株式会社	製造業	31,839.99㎡ (100.0%)
契約更改・改定 花王株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-11 GLP 春日部					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	4,240百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県春日部市水角字安西 1155番地	建物	建築時期	平成16年7月15日
	面積	18,269.08㎡		構造と階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	指定なし		延床面積	18,356.37㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	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)
小泉成器株式会社	製造業	18,460.72㎡ (100.0%)
契約更改・改定 小泉成器株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約 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：賃貸借期間中、止むを得ない事由がある場合、解約の6ヶ月前までに書面で相手方に通知することで解約できることとされています。なお、平成29年8月1日より前に賃貸借期間が終了した場合、保証金の一部が返還されません。		

関東圏-12 GLP 越谷					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成17年6月10日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	9,780百万円		信託期間満了日	平成37年6月30日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県越谷市流通団地二丁目2番地1	建物	建築時期	平成18年7月28日
	面積	16,056.14㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	42,754.57㎡
	容積率/ 建ぺい率	300%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP越谷2 有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	2		
		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)
岩谷物流株式会社	3 P L	24,033.00㎡ (55.2%)
三井倉庫ロジスティクス株式会社	3 P L	19,504.47㎡ (44.8%)
合計		43,537.47㎡ (100.0%)
<p>契約更改・改定</p> <p>岩谷物流株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>三井倉庫ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		

関東圏-13 GLP 三郷					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成20年4月17日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	農中信託銀行株式会社	
取得価格	14,600百万円		信託期間満了日	平成45年1月31日	
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県三郷市新三郷ららし ティ三丁目2番1号	建物	建築時期	平成20年9月19日
	面積	30,614.09m ²		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合 金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	59,446.28m ²
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP三郷2合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	2		
		担保設定の有無	なし		
特記事項：本物件を信託財産とする信託受益権に係る信託契約は管理信託であることから、信託受益権の譲渡とは異なり信託不動産自体を譲渡することはできません。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
- (注)	3 P L	37,013.19m ² (62.5%)
- (注)	3 P L	22,195.40m ² (37.5%)
合計		59,208.59m ² (100.0%)
契約更改・改定 - (注) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		
- (注) 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

(注) 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。

関東圏-14 GLP 辰巳					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成14年11月28日	
取得年月	平成25年2月1日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	4,960百万円		信託期間満了日	平成49年11月30日	
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区辰巳三丁目11番10号	建物	建築時期	平成15年9月8日
	面積	6,500.01㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	12,224.08㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP辰巳有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	1		
		担保設定の有無	なし		
特記事項：-					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
日本通運株式会社	3PL	12,925.58㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日本通運株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 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。		

[次へ](#)

関西圏-1 GLP 枚方(倉庫棟、 C棟)					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託設定日	平成25年 1 月 4 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		4,750百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31日
土地	所在地 (住居表示)	大阪府枚方市南中振三丁目 2 番27号 大阪府枚方市南中振三丁目 2 番 7 号		建築時期	昭和60年 9 月20日 平成元年 4 月20日
	面積	25,290.30㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建 鉄骨造陸屋根 3 階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	26,899.75㎡ 1,525.55㎡
	容積率/ 建ぺい率	200% / 70%		用途	事務所・荷捌所・倉庫 工場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社		グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社		テナント数	1	
マスターリース種別	パス・スルー		担保設定の有無	なし	
特記事項： -					

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)
三井倉庫ロジスティクス株式会社	3 P L	29,829.56㎡ (100.0%)
契約更改・改定 三井倉庫ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-2 GLP 枚方 (事務所棟、 倉庫棟(注))					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託設定日	平成25年1月4日
取得年月	平成25年1月			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	7,940百万円			信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 (住居表示)	大阪府枚方市南中振三丁目3番1号		建築物	建築時期 平成12年12月11日 平成12年12月11日
	面積	31,131.17㎡		構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,264.29㎡ 40,018.72㎡
	容積率/ 建ぺい率	200% / 60%		用途	事務所 倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
				PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース合同会社		テナント数	1	
マスターリース種別	パス・スルー		担保設定の有無	なし	
特記事項：-					
(注) 倉庫棟は附属建物として登記されていますが、実質的な本棟として使用されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
三井倉庫ロジスティクス株式会社	3PL	43,283.01㎡ (100.0%)
契約更改・改定 三井倉庫ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-3 GLP 舞洲					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成18年2月28日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格	8,970百万円		信託期間満了日	平成38年4月30日	
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目1番92号	建物	建築時期	平成18年10月15日
	面積	24,783.06㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	52,934.14㎡
	容積率/ 建ぺい率	300%/60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP舞洲2 有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	1		
		担保設定の有無	なし		
特記事項：本物件土地の前々所有者である大阪市と、当初委託者（前々信託受益者）との間の売買契約において、平成26年12月24日までの間、原則として、同契約から生ずる一切の権利義務（所有権・地上権・質権・使用貸借による権利又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利等）を第三者に譲渡することができないこととされており、本物件の取得に際し、かかる義務を承継しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社日立物流	3 P L	56,511.10㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社日立物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-4 GLP 津守					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	1,990百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市西成区南津守 二丁目1番30号	建物	建築時期 (注)	昭和56年10月14日
	面積	9,021.75㎡		構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階 付6階建
	用途地域	工業地域		延床面積	16,560.84㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・ プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		テナント数	1	
特記事項:	-		担保設定の有無	なし	
(注) 建築時期は検査済証の交付年月日を記載しています。					

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)
コイズミ物流株式会社	3PL	16,080.14㎡ (100.0%)
契約更改・改定 コイズミ物流株式会社 契約の種類: 定期建物賃貸借契約 賃料改定: 一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約: 賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-5 GLP 六甲					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	5,160百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県神戸市東灘区向洋町東三丁目10番地	建物	建築時期	平成3年3月4日
	面積	24,969.30㎡		構造と階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	22,873.08㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	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)
日立物流コラボネクスト株式会社	3PL	39,339.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できる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。		

関西圏-6 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		信託設定日	平成17年10月14日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	24,500百万円		信託期間満了日	平成37年10月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県尼崎市西向島町231番地2	建物	建築時期	平成18年12月8日
	面積	59,078.60㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺・陸屋根5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	123,614.16㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP尼崎有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	6		
		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)
麒麟物流株式会社	3PL	36,543.24㎡ (33.1%)
株式会社MonotaRO	小売業	29,468.00㎡ (26.7%)
株式会社ハピネット	3PL	13,154.28㎡ (11.9%)
合計		79,165.52㎡ (71.8%)
<p>契約更改・改定</p> <p>麒麟物流株式会社(賃貸面積:36,478.78㎡) 契約の種類:定期建物賃貸借契約 賃料改定:一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約:賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>麒麟物流株式会社(賃貸面積:64.46㎡) 契約の種類:定期建物賃貸借契約 賃料改定:改定することはできません。 中途解約:賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>株式会社MonotaRO(賃貸面積:24,438.57㎡) 契約の種類:定期建物賃貸借契約 賃料改定:原則として改定しないこととされています。 中途解約:賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>株式会社MonotaRO(賃貸面積:5,029.43㎡) 契約の種類:定期建物賃貸借契約 賃料改定:改定することはできません。 中途解約:賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>株式会社ハピネット 契約の種類:定期建物賃貸借契約 賃料改定:改定することはできません。 中途解約:賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		

関西圏-7 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		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	2,040百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県尼崎市西高洲町16番地	建物	建築時期	平成4年2月12日
	面積	4,310.06㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	12,342.95㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	-	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	-	テナント数	1		
		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)
三栄源エフ・エフ・アイ株式会社	製造業	12,342.95㎡ (100.0%)
契約更改・改定 三栄源エフ・エフ・アイ株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約 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：賃借人から賃貸借契約満了の6ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解約できることとされています。		

関西圏-8 GLP 奈良					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	2,410百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	奈良県大和郡山市今国府町 6番地4	建物	建築時期	昭和44年11月22日
	面積	13,420.77㎡		構造と階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺3階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	18,733.44㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		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)
株式会社あらた	卸売業	19,545.35㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社あらた 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：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。		

関西圏-9 GLP 堺					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成25年2月1日	
取得年月	平成25年2月1日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	2,000百万円		信託期間満了日	平成35年2月28日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	大阪府堺市堺区築港八幡町1番地63	建物	建築時期	平成19年9月18日
	面積	10,000.03㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	10,040.40㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫
	所有形態	所有権	PM会社	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)
株式会社ヒガシトゥエンティワン	3PL	10,372.10㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社ヒガシトゥエンティワン 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-1 GLP 盛岡					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	808百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	岩手県紫波郡紫波町桜町字浦田59番地	建物	建築時期	昭和55年8月27日
	面積	10,244.70㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	用途地域	第1種住居地域/準工業地域/第1種中高層住居専用地域		延床面積	10,219.19㎡
	容積率/建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		テナント数	1	
			担保設定の有無	なし	
特記事項：本物件の建物は、建築時以降に用途地域が変更されたため、倉庫業倉庫としての用途について既存不適格となっており、現在の建築基準法の下においては、本物件の建物の建替えを行う場合、倉庫業倉庫を用途とする建物は建てることとされています。ただし、本物件の建物の増改築については、現行の建ぺい率及び容積率の範囲内で、基準時(平成6年12月20日付)における床面積等の1.2倍まで行うことができます。					

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)
三八五流通株式会社	3PL	10,253.80㎡ (100.0%)
契約更改・改定 三八五流通株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約 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：賃借人から賃貸借契約満了の6ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解約できることとされています。		

その他-2 GLP 富谷					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成17年10月31日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格	2,820百万円		信託期間満了日	平成37年10月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	宮城県黒川郡富谷町成田九丁目1番地2	建物	建築時期	平成18年4月5日
	面積	19,525.08㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	18,423.04㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP富谷有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	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)
株式会社日立物流	3 P L	20,466.98㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社日立物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-3 GLP 郡山					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成20年1月31日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	4,100百万円		信託期間満了日	平成40年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	福島県郡山市喜久田町卸三丁目2番地2	建物	建築時期	平成20年8月21日
	面積	18,626.32㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	24,003.98㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP郡山 合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		テナント数	1	
			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)
SRIロジスティクス株式会社	3PL	24,335.96㎡ (100.0%)
契約更改・改定 SRIロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-4 GLP 郡山 (1号棟、 2号棟)					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		2,620百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	福島県郡山市喜久田町堀之内字向原5番地12		建築物	建築時期 平成5年2月17日 平成9年9月18日
	面積	22,862.07㎡		構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	商業地域		延床面積	16,141.57㎡ 11,637.44㎡
	容積率/ 建ぺい率	400%/80%		用途	事務所・倉庫 倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース 合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		テナント数	4	
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)
パナソニックロジスティクス株式会社	3PL	12,292.45㎡ (44.4%)
株式会社ナカノ商会	3PL	9,033.63㎡ (32.6%)
有限会社小林物流	3PL	6,079.98㎡ (22.0%)
合計		27,406.06㎡ (99.0%)
<p>契約更改・改定</p> <p>パナソニックロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>株式会社ナカノ商会 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>有限会社小林物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		

その他-5 GLP 東海					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成15年9月29日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	6,210百万円		信託期間満了日	平成35年9月30日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	愛知県東海市浅山二丁目47番地	建物	建築時期	平成16年7月14日
	面積	18,987.22㎡		構造と階数	鉄骨造アルミニウム亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	30,123.09㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP東海有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	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)
アスクル株式会社	小売業	32,343.30㎡ (100.0%)
契約更改・改定 アスクル株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-6 GLP 早島				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	1,190百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	岡山県都窪郡早島町矢尾823番地	建築物	建築時期 平成元年11月28日
	面積	12,808.41㎡		構造と階数 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積 8,163.75㎡(注)
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		用途 倉庫
	所有形態	所有権	PM会社	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
<p>特記事項：本物件の取得にあたり、これに付随して岡山県総合流通センター株式会社の株式16株を取得価額総額160万円にて取得しました。なお、当該株式の譲渡には岡山県総合流通センター株式会社の承諾が必要になるため、事実上、所有権又は信託受益権の譲渡に同社の承諾が必要となります。</p> <p>(注)本物件は、トラックパース部分が登記簿上の面積に含まれておらず、また平成8年に行われた増築の登記がなされていないため、登記簿上の面積と実際の延床面積に差異が生じています。なお、現在の建築基準法上の延床面積は13,888.21㎡です。</p>				

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
株式会社スーパーレックス	3PL	13,574.58㎡ (100.0%)
<p>契約更改・改定 株式会社スーパーレックス 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>		

その他-7 GLP 早島					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成19年6月25日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	2,460百万円		信託期間満了日	平成39年7月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	岡山県都窪郡早島町早島 4507番地40	建物	建築時期	平成19年12月7日
	面積	14,675.59㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	指定なし		延床面積	13,357.10㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP早島2 有限会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	1		
		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)
SRIロジスティクス株式会社	3PL	14,447.48㎡ (100.0%)
契約更改・改定 SRIロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-8 GLP 基山					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成20年5月26日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	4,760百万円		信託期間満了日	平成40年5月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	佐賀県三養基郡基山町大字 園部字浦田2950番地1	建物	建築時期	平成20年11月5日
	面積	73,225.00㎡		構造と階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	用途地域	工業地域		延床面積	23,416.20㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP基山合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別	パス・スルー	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)
株式会社日立物流	3PL	23,455.96㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社日立物流 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。		

その他-9 GLP 鳥栖					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成25年1月4日	
取得年月	平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	793百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	佐賀県鳥栖市藤木町字若桜1番地2	建物	建築時期	昭和57年9月30日
	面積	26,187.51㎡		構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付平家建
	用途地域	準工業地域		延床面積	12,253.50㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	事務所・倉庫・作業場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース合同会社		PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー		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)
日立物流コラボネクスト株式会社	3PL	11,918.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：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。		

その他-10 GLP 仙台					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託設定日	平成18年2月20日	
取得年月	平成25年2月1日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格	5,620百万円		信託期間満了日	平成38年2月28日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	宮城県仙台市宮城野区中野 字新沼12番地1	建物	建築時期	平成19年1月4日
	面積	19,273.00㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造合金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	工業地域		延床面積	36,972.85㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	PM会社	所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP仙台有限会社		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	
<p>特記事項：1. 賃借人であるアスクル株式会社との間の契約により、賃貸借期間中に賃貸人が本物件の建物又は同建物を信託財産とする信託受益権の譲渡の交渉を実施する場合、原則として同社に20日間の優先交渉期間を与えることとされています。</p> <p>2. 本物件の土地は、施行者を宮城県とする仙台広域都市計画事業仙台港背後地土地区画整理事業区域内にあり、平成6年に仮換地の指定がなされています。今後に予定されている換地処分により精算金の授受が生じる可能性があります。</p>					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
アスクル株式会社	小売業	37,256.23㎡ (100.0%)
契約更改・改定 アスクル株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

[前へ](#)

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、前記「投資不動産物件」に含めて記載しており、これらの項目の記載以外にその他投資資産はありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たり純資産額(円)
平成23年9月16日 (設立時)	100,000	100,000	62,500
平成24年6月30日 (第1期末日)	456,810	114,256	35,705
平成25年2月28日 (第2期末日)	231,353,652 (230,377,834)	108,323,829 (107,348,011)	58,945 (58,414)
平成25年8月31日 (第3期末日)	233,875,492 (229,852,767)	110,894,695 (106,871,969)	60,344 (58,155)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 本投資法人は、平成24年10月31日付で投資口1口につき8口の割合で投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額は、第1期の期首である本投資法人の設立時において当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注4) 括弧内は、分配落ち後の金額です。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格(終値)及び売買高	回次 決算年月日	第1期 平成24年6月30日	第2期 平成25年2月28日	第3期 平成25年8月31日
	最高(円)	-	84,600	102,300
	最低(円)	-	63,600	81,900
	売買高(口)	-	1,519,453	1,387,201

月別最高・最低投資口価格(終値)及び売買高	月別	平成25年 3月	平成25年 4月	平成25年 5月	平成25年 6月	平成25年 7月
	最高(円)	101,100	101,600	102,300	97,000	99,800
	最低(円)	84,700	94,000	87,100	81,900	93,300
	売買高(口)	423,650	294,696	256,840	186,643	141,185

月別最高・最低投資口価格(終値)及び売買高	月別	平成25年 8月	平成25年 9月	平成25年 10月
	最高(円)	100,100	109,700	105,800
	最低(円)	91,600	93,100	99,700
	売買高(口)	84,187	215,531	212,145

【分配の推移】

第1期計算期間においては、運用を開始しておらず、未処理損失が生じたため、分配を行っておりません。

計算期間		分配総額 (百万円)	うち利益		1口当たり 分配金額 (円)	うち1口当 たり利益分 配金額 (円)	うち1口当 たり利益超 過分配金額 (円)
			分配金総額 (百万円)	うち利益超 過分配金総 額(百万円)			
第1期	自平成23年9月16日 至平成24年6月30日	-	-	-	-	-	-
第2期	自平成24年7月1日 至平成25年2月28日	975	821	154	531	447	84
第3期	自平成25年3月1日 至平成25年8月31日	4,022	3,546	475	2,189	1,930	259

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（注）
第1期	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	150.1%
第2期	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日	1.7%
第3期	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	3.2%

（注）小数第2位を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

- 平成23年9月12日 設立企画人（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
- 平成23年9月16日 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
- 平成23年9月20日 投信法第188条に基づく登録の申請
- 平成23年10月3日 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施
（登録番号 関東財務局長 第74号）
- 平成24年12月21日 東京証券取引所に上場

2【役員状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	三木 真人	昭和62年4月 三井不動産株式会社入社（不動産証券化業務等に従事） 平成14年8月 プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社（同社の経営に従事） 平成16年4月 株式会社プロロジス代表取締役就任 平成21年3月 GLプロパティーズ株式会社（現：グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社）代表取締役就任 平成23年4月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）就任 平成23年9月 GLP投資法人執行役員就任（現任） 平成24年10月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長就任（現任）	1,367
監督役員	井上 寅喜	昭和55年10月 アーサーアンダーセン東京事務所（現：有限責任あずさ監査法人）入社 平成20年7月 株式会社ヒューロンコンサルティンググループ マネージングディレクター就任 平成20年7月 井上寅喜公認会計士事務所 所長就任（現任） 平成22年7月 株式会社アカウンティングアドバイザー 代表取締役社長就任（現任） 平成23年6月 パイオニア株式会社 社外監査役就任（現任） 平成23年9月 GLP投資法人監督役員就任（現任）	-
監督役員	山口 孝太	平成12年10月 長島・大野・常松法律事務所 入所（平成12年から平成15年まで、平成17年から平成23年まで） 平成18年5月 Columbia University School of Law 卒業（LL.M.） 平成18年10月 Debevoise & Plimpton LLP (New York) 勤務 平成23年9月 木村・多久島・山口法律事務所 開設（現任） 平成23年9月 GLP投資法人監督役員就任（現任） 平成25年6月 株式会社平和 社外取締役就任（現任）	-

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第20条第1項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の満了すべきときまでとします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第20条第2項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第19条）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（２）規約の変更

平成24年2月29日開催の投資主総会において、第1期営業期間の末日を平成24年2月末日から8月末日に変更する規約変更を行いました。また、平成24年6月29日開催の投資主総会において、第1期営業期間の末日を平成24年8月末日から6月末日に更に変更し、第2期営業期間を平成24年7月1日から平成25年2月末日までとすること等を内容とする規約変更を行いました。さらに、平成24年10月30日開催の投資主総会において、投資口の分割に伴い、発行可能投資口総口数を1,600万口に変更すること等を内容とする規約変更を行いました。規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / 規約の変更」をご参照ください。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第 2 【 手 続 等 】

1 【 申 込（ 販 売 ） 手 続 等 】

該当事項はありません。

なお、社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）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 【 買 戻 し 手 続 等 】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第 5 条）。したがって、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口が東京証券取引所に上場しており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「(4)計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）、投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従います。

資産評価の原則的方法

本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により行います（規約第32条第1項）。資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年8月末日と2月末日）とします。但し、不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする優先出資証券、受益証券、投資証券及び特定目的信託の受益証券並びに預金、コール・ローン等のその他の特定資産であって、市場価額に基づく価額により評価できるものについては、毎月末とします。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出します。但し、設備等については、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

B．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産がA．に掲げる資産の場合はA．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

C．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産がA．に掲げる資産の場合は、A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

D．不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産がA．乃至C．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

E．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分についてD．に従った評価を行います。

F．有価証券（不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする優先出資証券、受益証券、投資証券及び特定目的信託の受益証券並びにその他の投信法で定める有価証券をいいます。但し、A．乃至E．に該当するものを除きます。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額をもって評価します。市場価格がない場合には、合理的に算出された価額をもって評価します。

G．金銭債権（投信法施行令で定めるものをいいます。但し、A．乃至F．並びに預金、コール・ローン及び譲渡性預金証書に該当するものを除きます。）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

H．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令で定めるものをいいます。）

（イ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

金融商品取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

（ロ）金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップ特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

I．上記に定めのない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌して算出された価額により評価します。

公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

- A．不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額
- B．信託の受益権及び匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産の場合はA．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額

算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

- A．当該評価方法の変更の事実及び変更日
- B．変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- C．期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- D．具体的な変更理由
- E．その他、投資者保護上必要と認められる事項

1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

（2）【保管】

本投資口は振替投資口（社債等振替法第226条に定義されます。）であり、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債等振替法第227条第2項）。

（3）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の営業期間は毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間とします（規約第33条）。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成23年9月16日）から平成24年6月末日まで、第2期営業期間は、平成24年7月1日から平成25年2月末日までとします（規約第40条）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

A．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,600万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第2項）。但し、後記「規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないとされます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、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を超えるものとします（規約第6条第3項）。

B．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
- B．投資主総会の決議
- C．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- D．破産手続開始の決定
- E．解散を命ずる裁判
- F．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

規約の変更

A．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / 議決権」をご参照ください。

B．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

A．資産運用会社（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約**(イ) 契約期間**

資産運用委託契約は、本投資法人の登録を完了した日（平成23年10月3日）に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めないものとします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- () 資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。
- () () にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。
 - (a) 資産運用会社が資産運用委託契約上の重要な義務に違反し、資産運用会社が本投資法人から当該違反に関する通知を受領した後30日以内に当該違反が治癒されないとき
 - (b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
 - (c) 上記(a)及び(b)に掲げる場合のほか、投信法上本投資法人の役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるとき
- () 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。
 - (a) 宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者でなくなったとき
 - (b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - (c) 解散したとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

(ニ) 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

(ホ)再委託に関する規定の内容

資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することができないものとされています。また、資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に委託することができないものとされています。

B.投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の投資口事務代行委託契約

(イ)契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約に規定される契約の効力発生日(平成23年9月16日)から4年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ)契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

- () 当事者間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- () 以下の(a)乃至(c)に掲げる事由が生じた場合における、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は(a)及び(b)の場合においては解約の通知において指定する日に、(c)の場合においては解約の通知において指定する日(但し、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。)又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b)の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。
 - (a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人につき、会社更生手続開始、民事再生手続開始、破産手続開始、若しくは特別清算手続開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。)又は手形交換所の取引停止処分がなされた場合
 - (b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合
 - (c) 本投資口が金融商品取引所において上場廃止となった場合
- () 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

(ハ)契約内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容が、法令の変更又は両当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者は協議の上、これを改定することができます。

(二) 契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

C. 資産保管会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約

(イ) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を受けた日(平成23年10月3日)から平成27年8月31日までとし、資産保管業務委託契約の有効期間満了予定日の3ヶ月前までにいずれの当事者からもその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- () 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約は終了します。
- () 当事者のいずれか一方が、資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。
- () 相手方(但し資産保管会社においては本投資法人又は資産運用会社のいずれかとします。)が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
 - (a) 解散原因が発生したとき、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立があったとき
 - (b) 支払停止に陥ったとき、又は手形交換所における取引停止処分、差押、仮差押、仮処分、強制執行、若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(二) 契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます(投信法第191条)。

D. 一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約

(イ) 契約期間

一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約締結日(平成23年9月16日)から平成27年8月31日までとし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれの当事者からもその相手方に対し契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- () 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは一般事務委託契約は終了します。
- () 当事者のいずれか一方が、一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。
- () 相手方(但し一般事務受託者においては本投資法人又は資産運用会社のいずれかとなります。)が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
 - (a) 解散原因が発生したとき、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立があったとき
 - (b) 支払停止に陥ったとき、又は手形交換所における取引停止処分、差押、仮差押、仮処分、強制執行、若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に一般事務受託者の変更の届出が行われます(投信法第191条)。

公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

- A. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- B. 当該資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- C. 当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- D. A. から C. までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みません。）。

(イ) 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

(ロ) 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約(金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。)を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができません(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

(3) 資産の運用の制限

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。)、その資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為(投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行うことは認められません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条)。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

不動産の管理の委託

宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

(4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程である利害関係人取引規程に基づき、当該規程に定める利害関係人との取引制限に関する事項の投資の基本方針の策定若しくは改定又は利害関係人との取引については、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決定を受け、かつ、遅滞なく本投資法人の役員会に報告しなければならないものとしています。コンプライアンス委員会において、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引についての議案が投資委員会に提案されます。問題があると判断された取引は、投資委員会に提案されず、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。上記利害関係人には、(イ)投信法に定める利害関係人等、(ロ)資産運用会社の株主並びに連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関係会社、並びに(ハ)上記(イ)又は(ロ)が投資運用業務、投資助言業務又は資産管理業務等を受託している特別目的会社を含むものとし、(ニ)前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制 / D. コンプライアンス体制(法令等遵守確保のための体制)」をご参照ください。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、GLPグループとの間で不動産等の取得等の取引を行うことがあります。この場合の不動産等1物件当たりの取得価格(不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないもの)は、利害関係のない第三者の不動産鑑定士による鑑定評価額を参考価格とし、当該鑑定評価額に投資委員会で定める鑑定評価額からの乖離許容率を乗じた額を上乗せした額を上限として決定するものとし、かかる乖離許容率は、不動産市況等を勘案し、一定期間(半年に1回以上)ごとに投資委員会の協議により見直すこととしますが、10%を超えてはならないものとし、また、乖離許容率の決定及び見直しに当たっては、投資委員会外部委員の賛成を得なければならないこととします。なお、本書の日付現在における乖離許容率は0%とされています。売主であるGLPグループの会社が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した諸費用が発生していた場合、本投資法人はこれらの諸費用(仲介手数料、信託報酬、特別目的会社等組成費用、デュー・ディリジェンス費用等)を取得価格に加えて取得することができます。また、本投資法人が、利害関係人へ不動産等を売却する場合の不動産等1物件当たりの売却価格(不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないもの)は、利害関係のない第三者の不動産鑑定士による鑑定評価額を参考とし、当該鑑定評価額に乖離許容率を乗じた額を減じた額以上とするものとし、当該鑑定評価は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時における鑑定によるものとし、利害関係人との間で賃貸借契約を締結する場合には、市場実勢並びに第三者が作成するマーケットレポート及び意見書等を勘案して適正と判断される条件によるものとし、

資産運用会社では、利害関係人取引規程に基づき、本投資法人が利害関係人との取引等を行おうとする場合には、上記の手續に加え以下の規定に従わなければならないものとしています。

利害関係人から運用資産を取得する場合

- A. 不動産等の1物件当たりの取得価格(不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。)は、資産運用会社及び利害関係人と利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。)を参考価格として決定します。
- B. A.の取得価格は、不動産鑑定士による鑑定評価額に対し一定金額を上乗せして決定することができます。当該上乗せ額は、鑑定評価額に、投資委員会で定める鑑定評価額からの乖離許容率を乗じた額を上限とします。乖離許容率は、不動産投資市況等を勘案し、一定期間(半年に1回以上)ごとに投資委員会の協議により見直しを行うものとします。但し、乖離許容率は10%を超えてはならないものとします。
- C. 乖離許容率の決定及び見直しにあたっては、投資委員会外部委員の賛成を得なければならないものとします。
- D. 利害関係人等からその他の運用資産を取得する際には、原則として、時価で行うこととし、時価を把握するのが困難な場合は、A.に準じるものとします。
- E. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した諸費用が発生していた場合、本投資法人はこれらの諸費用(仲介手数料、信託報酬、特別目的会社等組成費用、デュー・ディリジェンス費用等)を取得価格に加えて取得することができます。

利害関係人に運用資産を売却する場合

- A. 不動産等1物件当たりの売却価格(不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。)は、資産運用会社及び利害関係人と利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額を参考価格として決定します。
- B. 売却価格の決定に当たっては、不動産鑑定士による鑑定評価額から一定の金額を減額して決定することができます。当該減額は、鑑定評価額に、B.で定める乖離許容率を乗じた額を上限とします。
- C. 利害関係人等へその他の運用資産を売却する際には、原則として、時価で行うこととし、時価を把握するのが困難な場合は、A.に準じるものとします。

利害関係人と不動産等の賃貸借契約を締結あるいは変更する場合

本投資法人と利害関係人との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢並びに第三者が作成するマーケットレポート及び意見書等を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

利害関係人へ運用資産の運用管理業務及び建物管理業務を委託する場合

利害関係人へ運用資産の運用管理業務及び建物管理業務を委託する場合は、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める外部委託先の選定条件を具備していることを確認して、委託料については市場実勢及び委託業務の内容等を考慮して決定します。取得する物件について、利害関係人が既に運用管理業務又は建物管理業務を行っている場合は、取得後当面の間、外部委託先選定条件を具備していることを確認して、利害関係人に当該業務を委託できるものとしますが、委託料については市場実勢及び委託業務の内容等を考慮して決定します。

利害関係人による不動産等の売買及び賃貸に係る媒介の場合

A．不動産等の売買にかかる媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

B．不動産等の賃貸に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

利害関係人に対する工事の発注

利害関係人と利害関係のない第三者による見積価格又は利害関係人と利害関係のない専門家が作成する意見書等の検証資料を取得の上、適正とされる条件によるものとします。

(5) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

第3期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

取引状況

該当事項はありません。

支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		(B)/(A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	144,127	グローバル・ロジスティック・ プロパティーズ株式会社	144,127	100.0
ブランド使用料	7,500	グローバル・ロジスティック・ プロパティーズ株式会社	7,500	100.0
賃貸仲介手数料	9,423	グローバル・ロジスティック・ プロパティーズ株式会社	9,423	100.0

(注) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。また、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法、社債等振替法及び本投資法人の規約等により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます(投信法第78条第1項)。

本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替(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。)が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます(社債等振替法第228条、140条)。但し、本投資口の譲渡は、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ができません(投信法第79条第1項)。なお、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、基準日等の通知をいいます。)により行われます(社債等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項)。

投資証券交付請求権

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ません(社債等振替法第227条第1項)。但し、投資主は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(社債等振替法第227条第2項)。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とし（規約第34条第3項）。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の2第2項、規約第13条第1項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第12条第1項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成した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）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第16条）。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手續及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手續に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります（社債等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、株式会社証券保管振替機構が個別投資主通知（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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができません（社債等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債等振替法第115条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債等振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

- A. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。
- 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。
- 投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。
- B. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。
- （イ）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- （ロ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。
- C. 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。
- かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- D. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債等振替法第115条、第66条第1項第1号、第73条）。

短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

資本金の額

100百万円（本書の日付現在）

事業の内容

- A．不動産等に係る投資顧問業及び投資一任契約に係る業務
- B．宅地建物取引業
- C．投資運用業
- D．前各号に付帯関連する一切の業務

住所

東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター

沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成23年2月25日	会社設立
平成23年3月25日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第92820号）
平成23年6月7日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第66号）
平成23年6月27日	金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2547号）
平成23年10月20日	社団法人投資信託協会（現 一般社団法人投資信託協会）に入会

(2)【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率(%) (注)
グローバル・ロジスティック・ プロパティーズ株式会社	東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター	3,920	98.0
GLPキャピタル合同会社	東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター	40	1.0
ジーエルピーキャピタルジャパ ンツープライベートリミテッド	501 Orchard Road, #16-02 Wheelock Place, Singapore 238880	40	1.0
合 計		4,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	三木 真人	昭和62年4月 三井不動産株式会社入社(不動産証券化業務等に従事) 平成14年8月 プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社(同社の経営に従事) 平成16年4月 株式会社プロロジス 代表取締役就任 平成21年3月 GLプロパティーズ株式会社(現:グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社)代表取締役就任 平成23年4月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)就任 平成23年9月 GLP投資法人執行役員就任(現任) 平成24年10月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長就任(現任)	-
取締役(非常勤)	帖佐 義之	平成4年4月 三井不動産株式会社入社 平成12年4月 三井不動産投資顧問株式会社へ出向 平成15年3月 プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社 平成21年7月 GLプロパティーズ株式会社(現:グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社)入社 マネージングディレクター就任 平成23年4月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)就任(現任) 平成24年10月 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社 代表取締役就任(現任)	-
取締役(非常勤)	堤 一浩	平成2年4月 第一生命保険相互会社(現 第一生命保険株式会社)入社 平成10年11月 ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社入社 平成14年11月 プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社 平成24年1月 GLプロパティーズ株式会社(現:グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社)入社 マネージングディレクター・グローバル・トレジャラー就任(現任) 平成24年9月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 監査役(非常勤)就任 平成25年6月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)就任(現任)	-
監査役(非常勤)	宮本 達也	平成15年9月 垣見油化株式会社入社 平成19年8月 株式会社プロロジス入社 資産運用部ファンドアカウンタント 平成21年7月 GLプロパティーズ株式会社(現:グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社)入社 平成24年9月 財務経理部マネージャー 平成25年6月 同社 経理部長就任(現任) GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 監査役就任(現任)	-

- (注1) 資産運用会社では、本投資法人の投資口価値向上に向けたインセンティブ付与を目的として、資産運用会社の代表取締役社長を含む主要な役員(本書の日付現在において、代表取締役社長、投資運用本部長及び財務管理本部長を指します。)の報酬の一部について、本投資法人の分配金のパフォーマンス及び投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する仕組みを採用しています。なお、分配金のパフォーマンスは、1口当たり当期純利益をベースに算定します。
- (注2) 上記の他、Jeffery H. Schwartzが平成25年6月28日付で会長に就任しています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

委託業務

- A. 本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- B. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- C. 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- D. 運用資産に係る運用計画の策定業務
- E. その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務

助言・指示等

- A. 資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約、一般事務委託契約及び投資口事務代行委託契約に基づく資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人に対する通知及び指図等を行うことができます。
- B. 資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、又は本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、交渉に参加し若しくは交渉を行うことができます。

2【その他の関係法人の概況】

投資主名簿等管理人、資産保管会社兼一般事務受託者

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
資本金の額 : 324,279百万円（平成25年3月31日現在）
住 所 : 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人としての業務

- A．投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は投資法人が別途委託するものに限ります。）
- B．前号に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
- ・ 分配利益明細簿
 - ・ 投資証券台帳
 - ・ 投資証券不発行管理簿
 - ・ 投資証券払戻金額帳
 - ・ 未払分配利益明細簿
 - ・ 未払払戻金明細簿
- C．投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
- D．振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- E．投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- F．投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人並びに以上の者の常任代理人（以下この項において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録及び変更の登録に関する事務
- G．前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- H．投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- I．投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- J．投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- K．投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- L．投資口の募集、投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務

- M．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- N．投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限りません。）
- O．前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- P．前各号に掲げる事項に付随する事務

資産保管会社としての業務

- A．資産の保管に係る業務

一般事務受託者としての業務

- A．機関の運営に関する事務
- B．計算に関する事務
- C．会計帳簿の作成に関する事務
- D．納税に関する事務

（ 3 ） 【 資本関係 】

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第3期計算期間(平成25年3月1日から平成25年8月31日まで)の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3期計算期間(平成25年3月1日から平成25年8月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】
 (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成25年 2月28日)	当期 (平成25年 8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	710,652	8,110,467
信託現金及び信託預金	2,049,745	3,359,219
営業未収入金	29,582	40,255
前払費用	354,239	306,792
繰延税金資産	143	8
未収消費税等	4,606,628	-
その他	-	78
流動資産合計	7,750,992	11,816,821
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	90,360,351	90,558,574
減価償却累計額	482,557	1,969,518
信託建物（純額）	89,877,794	88,589,055
信託構築物	1,929,388	1,938,748
減価償却累計額	29,128	120,227
信託構築物（純額）	1,900,260	1,818,520
信託機械及び装置	51,909	51,909
減価償却累計額	1,368	5,546
信託機械及び装置（純額）	50,541	46,363
信託工具、器具及び備品	72,595	81,573
減価償却累計額	1,949	8,001
信託工具、器具及び備品（純額）	70,646	73,571
信託土地	130,525,023	130,525,506
建設仮勘定	-	19,641
有形固定資産合計	222,424,265	221,072,659
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	871,156	732,526
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	882,756	744,126
固定資産合計	223,307,022	221,816,786
繰延資産		
投資口交付費	295,637	241,885
繰延資産合計	295,637	241,885
資産合計	231,353,652	233,875,492

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,595	112,242
短期借入金	18,400,000	18,400,000
未払金	533,675	859,878
未払費用	5,400	8,513
未払法人税等	2,701	594
未払消費税等	-	282,961
前受金	1,237,595	1,167,271
預り金	1,302,913	682,167
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	-	60,988
流動負債合計	21,584,882	21,574,619
固定負債		
長期借入金	96,000,000	96,000,000
預り敷金及び保証金	5,266,920	5,228,159
信託預り敷金及び保証金	178,019	178,019
固定負債合計	101,444,939	101,406,178
負債合計	123,029,822	122,980,797
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	107,501,739	107,501,739
出資総額控除額	-	154,366
出資総額(純額)	107,501,739	107,347,372
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	822,090	3,547,322
剰余金合計	822,090	3,547,322
投資主資本合計	108,323,829	110,894,695
純資産合計	¹ 108,323,829	¹ 110,894,695
負債純資産合計	231,353,652	233,875,492

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 2月28日)	当期 (自 平成25年 3月 1日 至 平成25年 8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	¹ 2,170,336	¹ 7,038,883
その他貸貸事業収入	¹ 66,620	¹ 233,860
営業収益合計	2,236,957	7,272,743
営業費用		
貸貸事業費用	¹ 665,590	¹ 2,124,755
資産運用報酬	209,385	754,275
資産保管手数料	1,121	4,113
一般事務委託手数料	3,910	11,190
役員報酬	2,660	3,720
会計監査人報酬	14,100	15,000
租税公課	208	80
その他営業費用	11,851	58,551
営業費用合計	908,827	2,971,685
営業利益	1,328,129	4,301,058
営業外収益		
受取利息	2,230	1,265
消費税等還付加算金	17	5,426
営業外収益合計	2,247	6,692
営業外費用		
支払利息	156,177	534,039
融資関連費用	66,510	167,956
投資口交付費償却	26,876	53,752
投資口公開関連費用	168,482	1,909
その他	1,486	2,499
営業外費用合計	419,533	760,157
経常利益	910,844	3,547,592
税引前当期純利益	910,844	3,547,592
法人税、住民税及び事業税	3,154	773
法人税等調整額	143	135
法人税等合計	3,010	908
当期純利益	907,833	3,546,683
前期繰越利益又は前期繰越損失()	85,743	638
当期末処分利益又は当期末処理損失()	822,090	3,547,322

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 2月28日)	当期 (自 平成25年 3月 1日 至 平成25年 8月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	200,000	107,501,739
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	-
当期変動額合計	107,301,739	-
当期末残高	¹ 107,501,739	¹ 107,501,739
出資総額控除額		
当期首残高	-	-
当期変動額		
利益超過分配	-	154,366
当期変動額合計	-	154,366
当期末残高	-	154,366
出資総額（純額）		
当期首残高	200,000	107,501,739
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	-
利益超過分配	-	154,366
当期変動額合計	107,301,739	154,366
当期末残高	107,501,739	107,347,372
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
当期首残高	85,743	822,090
当期変動額		
剰余金の配当	-	821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	907,833	2,725,231
当期末残高	822,090	3,547,322
剰余金合計		
当期首残高	85,743	822,090
当期変動額		
剰余金の配当	-	821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	907,833	2,725,231
当期末残高	822,090	3,547,322
投資主資本合計		
当期首残高	114,256	108,323,829
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	-
利益超過分配	-	154,366
剰余金の配当	-	821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	108,209,573	2,570,865
当期末残高	108,323,829	110,894,695

	前期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成25年 2 月28日)	当期 (自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月31日)
純資産合計		
当期首残高	114,256	108,323,829
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	-
利益超過分配	-	154,366
剰余金の配当	-	821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	108,209,573	2,570,865
当期末残高	108,323,829	110,894,695

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	第 2 期	第 3 期
	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成25年 2 月28日	自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年8月31日
当期末処分利益	822,090,380	3,547,322,366
利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	154,366,800	475,964,300
分配金額	975,818,700	4,022,725,300
（投資口 1 口当たり分配金の額）	（ 531 ）	（ 2,189 ）
うち利益分配金	821,451,900	3,546,761,000
（うち 1 口当たり利益分配金）	（447）	（1,930）
うち利益超過分配金	154,366,800	475,964,300
（うち 1 口当たり利益超過分配金）	（ 84 ）	（ 259 ）
次期繰越利益	638,480	561,366
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第 1 項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口数の整数倍の最大値となる821,451,900円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第 2 項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である515,002,884円から当期の資本的支出額である59,704,000円を控除した金額として算定される上限額455,298,884円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である515,002,884円の100分の30にほぼ相当する額として算定される154,366,800円を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第 1 項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口数の整数倍の最大値となる3,546,761,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第 2 項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である1,588,291,898円から当期の資本的支出額である217,043,896円を控除した金額として算定される上限額1,371,248,002円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である1,588,291,898円の100分の30にほぼ相当する額として算定される475,964,300円を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として分配することとしました。</p>

（注）本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、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、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 2月28日)	当期 (自 平成25年 3月 1日 至 平成25年 8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	910,844	3,547,592
減価償却費	515,002	1,588,291
投資口交付費償却	26,876	53,752
受取利息	2,230	1,265
支払利息	156,177	534,039
営業未収入金の増減額（ は増加）	29,582	10,672
前払費用の増減額（ は増加）	348,989	47,446
未収消費税等の増減額（ は増加）	4,602,169	4,606,628
その他の流動資産の増減額（ は増加）	1	-
長期前払費用の増減額（ は増加）	871,156	138,630
営業未払金の増減額（ は減少）	102,595	9,646
未払金の増減額（ は減少）	308,323	390,095
未払費用の増減額（ は減少）	144	-
未払消費税等の増減額（ は減少）	-	282,961
前受金の増減額（ は減少）	1,237,595	70,324
預り金の増減額（ は減少）	1,302,913	620,746
小計	1,293,940	10,496,077
利息の受取額	2,230	1,265
利息の支払額	150,777	530,925
法人税等の支払額	670	2,958
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,443,158	9,963,459
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	222,790,376	156,198
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,269,585	30,300
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	178,019	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	2,664	8,073
投資有価証券の取得による支出	1,600	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	217,347,036	133,971
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	18,400,000	-
長期借入れによる収入	96,000,000	-
投資口の発行による収入	107,128,217	-
投資口交付費の支出	-	148,991
利益分配金の支払額	-	817,377
利益超過分配金の支払額	-	153,828
財務活動によるキャッシュ・フロー	221,528,217	1,120,197
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	2,738,023	8,709,289
現金及び現金同等物の期首残高	22,374	2,760,397
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 2,760,397	¹ 11,469,687

(6)【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 其他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～55年 構築物 2～57年 機械及び装置 6～12年 工具、器具及び備品 2～15年
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は第2期1,287,785千円です。
5. ヘッジ会計の方法	ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

第2期において営業外収益の「その他」として表示していた「消費税等還付加算金」は、金額的重要性が増したため、第3期より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、第2期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、第2期の損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた17千円は、「消費税等還付加算金」17千円として組替えて表示しております。

(貸借対照表に関する注記)

第2期(平成25年2月28日)

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額: 50,000千円

第3期(平成25年8月31日)

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額: 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	第2期		第3期	
	自 平成24年7月1日	至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日	至 平成25年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,102,434		6,824,818	
共益費収入	67,902		214,064	
計	2,170,336		7,038,883	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	51,519		179,423	
駐車場収入	7,797		26,106	
その他営業収入	7,303		28,330	
計	66,620		233,860	
不動産賃貸事業収益合計	2,236,957		7,272,743	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	84,929		270,311	
水道光熱費	52,489		207,035	
修繕費	3,004		15,444	
損害保険料	4,189		13,470	
減価償却費	515,002		1,588,291	
その他賃貸事業費用	5,974		30,202	
不動産賃貸事業費用合計	665,590		2,124,755	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,571,366		5,147,988	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	第2期	第3期
	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口総数	1,837,700口	1,837,700口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	第2期	第3期
	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
現金及び預金	710,652	8,110,467
信託現金及び信託預金	2,049,745	3,359,219
現金及び現金同等物	2,760,397	11,469,687

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	第2期	第3期
	平成25年2月28日	平成25年8月31日
1年内	12,877,715	13,400,480
1年超	48,412,197	46,831,865
合計	61,289,912	60,232,345

（金融商品に関する注記）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性及び換金性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金、資産の取得等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を適正な水準に保つこと、及び支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、支払金利の上昇リスクの低減に努めています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。

預り敷金及び保証金及び信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されています。当該リスクについては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することにより流動性リスクを限定するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2．金融商品の時価等に関する事項

第2期（平成25年2月28日）

平成25年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません（注2参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	710,652	710,652	-
(2)信託現金及び信託預金	2,049,745	2,049,745	-
資産計	2,760,397	2,760,397	-
(1)短期借入金	18,400,000	18,400,000	-
(2)長期借入金	96,000,000	96,657,739	657,739
負債計	114,400,000	115,057,739	657,739
デリバティブ取引	-	-	-

第3期（平成25年8月31日）

平成25年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません（注2参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	8,110,467	8,110,467	-
(2)信託現金及び信託預金	3,359,219	3,359,219	-
資産計	11,469,687	11,469,687	-
(1)短期借入金	18,400,000	18,400,000	-
(2)長期借入金	96,000,000	96,148,873	148,873
負債計	114,400,000	114,548,873	148,873
デリバティブ取引	-	-	-

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

(2)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	第2期	第3期
	平成25年2月28日	平成25年8月31日
預り敷金及び保証金	5,266,920	5,228,159
信託預り敷金及び保証金	178,019	178,019
合計	5,444,939	5,406,178

預り敷金及び保証金及び信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず時価を把握することが極めて困難と認められるため時価開示の対象としていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

第2期（平成25年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	710,652
信託現金及び信託預金	2,049,745
合計	2,760,397

第3期（平成25年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	8,110,467
信託現金及び信託預金	3,359,219
合計	11,469,687

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

第2期（平成25年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	20,600,000	23,800,000	-	24,300,000	27,300,000
合計	-	20,600,000	23,800,000	-	24,300,000	27,300,000

第3期（平成25年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	20,600,000	23,800,000	-	24,300,000	27,300,000
合計	-	20,600,000	23,800,000	-	24,300,000	27,300,000

（有価証券に関する注記）

第2期（平成25年2月28日）及び第3期（平成25年8月31日）において該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1.ヘッジ会計が適用されていないもの

第2期（平成25年2月28日）及び第3期（平成25年8月31日）において該当事項はありません。

2.ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

第2期（平成25年2月28日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	72,150,000	72,150,000	（注1）	（注2）

（注1）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（2）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

第3期（平成25年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	72,150,000	72,150,000	（注1）	（注2）

（注1）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（2）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(退職給付に関する注記)

第2期(平成25年2月28日)及び第3期(平成25年8月31日)において該当事項はありません。

(持分法損益等に関する注記)

第2期(平成25年2月28日)及び第3期(平成25年8月31日)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

第2期(平成25年2月28日)及び第3期(平成25年8月31日)において該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	第2期	第3期
	平成25年2月28日	平成25年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	143	8
繰延税金資産合計	143	8
繰延税金資産の純額	143	8

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	第2期	第3期
	平成25年2月28日	平成25年8月31日
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	33.00	36.58
評価性引当金の増減額	3.39	-
その他	0.13	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33	0.03

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

第2期(自平成24年7月1日至平成25年2月28日)

該当事項はありません。

第3期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

第2期(自平成24年7月1日至平成25年2月28日)

該当事項はありません。

第3期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第2期(自平成24年7月1日至平成25年2月28日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)	
その他の関係会社の子会社	東京ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,772,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	22,700,000	-	-	
							預り金の受入	114,641	預り金	114,641	
							預り敷金及び保証金の引受	267,201	-	-	
	コスモス特定目的会社	東京都港区	1,746,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	13,313,000	-	-
								預り金の受入	113,648	預り金	113,648
								預り敷金及び保証金の引受	252,751	-	-
	昭島ロジスティック特定目的会社	東京都港区	314,400	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	7,160,000	-	-
								預り金の受入	40,043	預り金	40,043
								預り敷金及び保証金の引受	293,166	-	-
	富里ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	4,990,000	-	-
								預り金の受入	29,372	預り金	29,372
								預り敷金及び保証金の引受	88,365	-	-
	習志野2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	4,650,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	15,220,000	-	-
								預り金の受入	143,773	預り金	115,036
								預り敷金及び保証金の引受	455,574	-	-
	船橋ロジスティック特定目的会社	東京都港区	416,600	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	1,720,000	-	-
								預り金の受入	19,700	預り金	19,700
	加須ロジスティック特定目的会社	東京都港区	478,600	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	11,500,000	-	-
								預り金の受入	58,487	預り金	58,487
								預り敷金及び保証金の引受	158,768	-	-
杉戸2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	19,000,000	-	-	
							預り金の受入	101,994	預り金	101,994	
							預り敷金及び保証金の引受	390,223	-	-	
岩槻ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	6,940,000	-	-	
							預り金の受入	38,751	預り金	38,751	
							預り敷金及び保証金の引受	104,019	-	-	
春日部ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,116,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	4,240,000	-	-	
							預り金の受入	13,238	預り金	13,238	
							預り敷金及び保証金の引受	600,000	-	-	
越谷2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	9,780,000	-	-	
							預り金の受入	57,110	預り金	45,660	
							預り敷金及び保証金の引受	280,380	-	-	
三郷2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	225,900	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	14,600,000	-	-	
							預り金の受入	81,682	預り金	65,294	
							預り敷金及び保証金の引受	210,505	-	-	
辰巳ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,323,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	4,960,000	-	-	
							預り金の受入	22,405	預り金	22,405	
							預り敷金及び保証金の引受	138,414	-	-	
枚方ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,372,600	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	4,750,000	-	-	
							預り金の受入	35,705	預り金	35,705	
							預り敷金及び保証金の引受	165,195	-	-	
枚方2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	2,378,600	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	7,940,000	-	-	
							預り金の受入	58,773	預り金	58,773	
							預り敷金及び保証金の引受	254,788	-	-	
舞洲2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	8,970,000	-	-	
							預り金の受入	79,877	預り金	63,842	
							預り敷金及び保証金の引受	135,270	-	-	
津守ロジスティック特定目的会社	東京都港区	90,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	1,990,000	-	-	
							預り金の受入	20,827	預り金	20,827	
尼崎ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	-	不動産信託受益権の購入	24,500,000	-	-	
							預り金の受入	183,671	預り金	146,835	
							預り敷金及び保証金の引受	554,750	-	-	

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社の子会社	尼崎2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	666,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	2,040,000	-	-
							預り金の受入	10,941	預り金	10,941
							預り敷金及び保証金の引受	72,000	-	-
	アゼリア特定目的会社	東京都港区	35,525,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	5,838,000	-	-
							預り金の受入	36,426	預り金	36,426
							預り敷金及び保証金の引受	120,869	-	-
	堺ロジスティック特定目的会社	東京都港区	745,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	2,000,000	-	-
							預り金の受入	13,694	預り金	13,694
							預り敷金及び保証金の引受	133,944	-	-
	富谷ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	2,820,000	-	-
							預り金の受入	13,761	預り金	13,761
							預り敷金及び保証金の引受	45,000	-	-
	郡山1ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,700	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,100,000	-	-
							預り金の受入	26,017	預り金	20,787
							預り敷金及び保証金の引受	139,020	-	-
	東海ロジスティック特定目的会社	東京都港区	43,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	6,210,000	-	-
							預り金の受入	45,805	預り金	36,615
							預り敷金及び保証金の引受	186,720	-	-
	早島ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	1,190,000	-	-
							預り金の受入	7,986	預り金	7,986
預り敷金及び保証金の引受							48,000	-	-	
早島2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	2,460,000	-	-	
						預り金の受入	16,748	預り金	13,384	
						預り敷金及び保証金の引受	81,660	-	-	
基山ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,760,000	-	-	
						預り金の受入	29,509	預り金	23,545	
						預り敷金及び保証金の引受	76,941	-	-	
仙台ロジスティック特定目的会社	東京都港区	816,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	5,620,000	-	-	
						預り金の受入	21,511	預り金	21,511	
						預り敷金及び保証金の引受	194,066	-	-	
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社(注1)	東京都港区	100,000	投資助言・代理業	-	-	PM業務の委託 商標使用許諾	プロパティ・マネジメント報酬	45,073	営業未払金	47,326
						ブランド使用料(注3)	2,900	-	-	
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	投資運用業	-	-	役員の兼任 資産運用の委託	資産運用報酬(注3)	209,385	未払金	219,854

(注1) GLプロパティーズ株式会社は、平成25年4月1日付でその名称をグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社に変更しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(2) ブランド使用料については、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社より提示された金額を基礎として協議の上、算定しています。

(3) その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

第3期（自平成25年3月1日至平成25年8月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	グローバル・ロジ スティック・プロ パティーズ株式会 社	東京都 港区	100,000	投資助言・ 代理業	-	PM業務の委 託 商標使用許 諾	プロパティ・マネジメント 報酬	144,127	営業未払 金	25,421
							ブランド使用料(注2)	7,500	-	-
							賃貸仲介手数料	9,423	-	-
	GLPジャパン・ア ドバイザーズ株式 会社	東京都 港区	100,000	投資運用業	-	役員の兼任 資産運用の 委託	資産運用報酬(注2)	754,275	未払金	681,775
GLPソーラー特定 目的会社	東京都 港区	160,100	設備賃貸業	-	屋根の賃貸	屋根賃貸料(注2)	39	前受金	649	

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- (2) ブランド使用料については、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社より提示された金額を基礎として協議の上、算定しています。
- (3) 屋根賃貸料については、GLPソーラー特定目的会社より提示された金額を基礎として協議の上、算定しています。
- (4) その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

第2期（自平成24年7月1日至平成25年2月28日）

該当事項はありません。

第3期（自平成25年3月1日至平成25年8月31日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	第2期 自平成24年7月1日 至平成25年2月28日	第3期 自平成25年3月1日 至平成25年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	-	222,424,265
期中増減額	222,424,265	1,371,248
期末残高	222,424,265	221,053,017
期末時価	226,681,000	231,226,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、第2期の主な増加理由は33物件（GLP 東京、GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野、GLP 船橋、GLP 加須、GLP 深谷、GLP 杉戸、GLP 岩槻、GLP 春日部、GLP 越谷、GLP 三郷、GLP 辰巳、GLP 枚方、GLP 舞洲、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山、GLP 東海、GLP 早島、GLP 基山、GLP 鳥栖及びGLP 仙台）の取得（222,879,564千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（515,002千円）の計上によるものです。第3期の主な減少理由は減価償却費（1,588,291千円）の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う事業セグメントのうち、経済的特徴等が概ね類似したものを集約したものです。本投資法人は、その投資対象である各物件を事業セグメントと捉えており、各物件はマルチ物件及びBTS物件(注)のいずれかに分類することができることから、「マルチ物件賃貸事業」及び「BTS物件賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。

(注)本投資法人は、原則として、その建物が複数のテナントに賃貸されている物件をマルチ物件と定義し、その建物が単一のテナントのためにBTS(Build-to-suit)方式で開発された物件又は単一のテナントに賃貸されている物件をBTS物件と定義しています。ただし、その建物が複数のテナントに賃貸されている場合であっても、共用部が存在しない場合には、BTS物件に分類しています。

なお、本投資法人が当期末時点で保有する物件のうち、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

マルチ物件：GLP 東京、GLP 杉戸、GLP 越谷、GLP 三郷、GLP 尼崎及びGLP 郡山

BTS物件：GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野、GLP 船橋、GLP 加須、GLP 深谷、GLP 岩槻、GLP 春日部、GLP 辰巳、GLP 枚方、GLP 枚方、GLP 舞洲、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山、GLP 東海、GLP 早島、GLP 早島、GLP 基山、GLP 鳥栖 及びGLP 仙台

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

第2期(平成25年2月28日)

(単位：千円)

	マルチ物件 賃貸事業	BTS物件 賃貸事業	調整額	財務諸表 計上額
営業収益(注1)	962,286	1,274,670	-	2,236,957
セグメント利益	654,790	916,576	243,236	1,328,129
セグメント資産	94,568,743	129,959,203	6,825,706	231,353,652
その他の項目				
減価償却費	192,431	322,570	-	515,002
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	93,750,840	129,188,428	-	222,939,268

(注1)本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2)セグメント利益の調整額 243,236千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用243,236千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額6,825,706千円は、流動資産5,648,912千円、投資その他の資産881,156千円及び繰延資産295,637千円です。

第3期（平成25年8月31日）

（単位：千円）

	マルチ物件 賃貸事業	BTS物件 賃貸事業	調整額	財務諸表 計上額
営業収益（注1）	3,062,992	4,209,751	-	7,272,743
セグメント利益	2,068,178	3,079,809	846,930	4,301,058
セグメント資産	94,480,166	129,983,208	9,412,118	233,875,492
その他の項目				
減価償却費	578,062	1,010,229	-	1,588,291
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	44,135	172,908	19,641	236,685

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）セグメント利益の調整額 846,930千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用846,930千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額9,412,118千円は、流動資産8,408,064千円、有形固定資産19,641千円、投資その他の資産742,526千円及び繰延資産241,885千円です。

その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額19,641千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定19,641千円です。

（関連情報）

第2期（自平成24年7月1日 至平成25年2月28日）

1．製品及びサービスごとの情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。

2．地域ごとの情報

（1）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3．主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客は以下のとおりです。

なお、各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、エンドテナントを集計の対象としています。

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連する セグメント名
株式会社日立物流	277,420	BTS物件賃貸事業

第3期（自平成25年3月1日 至平成25年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客は以下のとおりです。

なお、各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、エンドテナントを集計の対象としています。

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社日立物流	874,578	BTS物件賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	第2期 自平成24年7月1日 至平成25年2月28日	第3期 自平成25年3月1日 至平成25年8月31日
1口当たり純資産額	58,945円	60,344円
1口当たり当期純利益	1,720円	1,929円

(注1) 本投資法人は、平成24年10月31日付で投資口1口につき投資口8口の割合で投資口の分割を行っています。第2期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については潜在投資口がないため記載していません。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	第2期 自平成24年7月1日 至平成25年2月28日	第3期 自平成25年3月1日 至平成25年8月31日
当期純利益	907,833千円	3,546,683千円
普通投資主に帰属しない金額	- 千円	- 千円
普通投資口に係る当期純利益	907,833千円	3,546,683千円
期中平均投資口数	527,696口	1,837,700口

（重要な後発事象に関する注記）

1．新投資口の発行について

本投資法人は、平成25年9月3日及び9月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年9月26日、第三者割当による新投資口発行については平成25年10月16日にそれぞれ払込が完了しています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	： 249,955口（国内100,455口、海外149,500口）
発行価格（募集価格）	： 1口当たり91,942円
発行価格（募集価格）の総額	： 22,981,362,610円
発行価額（払込金額）	： 1口当たり88,735円
発行価額（払込金額）の総額	： 22,179,756,925円
払込期日	： 平成25年9月26日
分配金起算日	： 平成25年9月1日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	： 10,045口
発行価額（払込金額）	： 1口当たり88,735円
発行価額（払込金額）の総額	： 891,343,075円
払込期日	： 平成25年10月16日
分配金起算日	： 平成25年9月1日
割当先	： 野村證券株式会社

（資金使途）

公募に係る調達資金については、下記2．に記載の不動産信託受益権の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、平成26年1月4日返済期限の短期借入金の一部の期限前返済（平成25年11月1日実行。返済金額1,100百万円）の資金に充当しました。

2．資産の取得について

本投資法人は、平成25年10月1日に以下の信託受益権7件（取得価格の合計27,500百万円）を取得しました。なお、取得価格は、取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
GLP羽村	東京都羽村市	ライトイヤー特定目的会社	7,660
GLP船橋	千葉県船橋市	ライトイヤー特定目的会社	3,050
GLP袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	ライトイヤー特定目的会社	6,150
GLP六甲	兵庫県神戸市	ライトイヤー特定目的会社	3,430
GLP江別	北海道江別市	ライトイヤー特定目的会社	1,580
GLP桑名	三重県桑名市	ライトイヤー特定目的会社	3,650
GLP廿日市	広島県廿日市市	ライトイヤー特定目的会社	1,980
合計	-	-	27,500

また、本投資法人は、以下の信託受益権2件(取得価格の合計28,500百万円)について、売主との間で、平成26年3月3日を取得予定日とする信託受益権売買契約を平成25年9月3日付で締結しています(注)。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
GLP浦安	千葉県浦安市	浦安3ロジスティック特定目的会社	18,200
GLP小牧	愛知県小牧市	小牧ロジスティック特定目的会社	10,300
合計	-	-	28,500

(注)当該信託受益権売買契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみによる条件不充足により契約が終了した場合、本投資法人は、売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされています。但し、当該契約においては、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずして譲渡実行日までに売買代金の支払等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何らの負担をすることなく当該契約は当然に終了するものとされています。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記2.に記載のGLP浦安及びGLP小牧の取得を前提として、取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成25年9月27日付で以下の資金の借入れにかかる契約を締結しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社七十七銀行	7,380	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.35%	平成26年 3月3日	平成29年 2月末日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫及び株式会社りそな銀行	12,300	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.45%		平成31年 2月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行	6,100	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.55%		平成33年 2月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社日本政策投資銀行	3,140	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.70%		平成36年 2月末日		
合計	28,920	-	-	-	-	-

(7)【附属明細表】

有価証券明細表
株式

銘柄	株式数	取得価額(千円)		評価額(千円)		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
岡山県総合流通センター株式会社	16株	100	1,600	100	1,600	-	
合計	16株	100	1,600	100	1,600	-	

(注)当該非上場株式の評価額につきましては、帳簿価額を記載しています。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	72,150,000	72,150,000	164,328
合計		72,150,000	72,150,000	164,328

(注1)金利スワップ取引の契約額等は想定元本に基づいて表示しています。

(注2)当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3)当該取引のうち「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位:千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	信託建物	90,360,351	198,222	-	90,558,574	1,969,518	1,486,961	88,589,055	
	信託構築物	1,929,388	9,359	-	1,938,748	120,227	91,099	1,818,520	
	信託機械及び 装置	51,909	-	-	51,909	5,546	4,178	46,363	
	信託工具、器具 及び備品	72,595	8,977	-	81,573	8,001	6,052	73,571	
	信託土地	130,525,023	483	-	130,525,506	-	-	130,525,506	
	建設仮勘定	-	19,641	-	19,641	-	-	19,641	
	小計	222,939,268	236,685	-	223,175,954	2,103,294	1,588,291	221,072,659	
合計	222,939,268	236,685	-	223,175,954	2,103,294	1,588,291	221,072,659		

(注)「当期増加額」の主な増加理由は、資本的支出によるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

区分	借入先	当期首 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (注2)	返済 期限 (注3)	用途	摘要				
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.50%	平成26年 1月4日	(注5)	無担保 無保証				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000								
	株式会社みずほ銀行(注1)	4,000,000	-	-	4,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	シティバンク銀行株式会社	1,300,000	-	-	1,300,000								
	株式会社福岡銀行	1,300,000	-	-	1,300,000								
	農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000								
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000								
	小計	18,400,000	-	-	18,400,000								
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	5,400,000	-	-	5,400,000	0.60%	平成27年 1月4日	(注5)	無担保 無保証				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,500,000	-	-	4,500,000								
	株式会社みずほ銀行(注1)	4,000,000	-	-	4,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	シティバンク銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	株式会社福岡銀行	1,300,000	-	-	1,300,000								
	農林中央金庫	900,000	-	-	900,000								
	株式会社りそな銀行	900,000	-	-	900,000								
	株式会社三井住友銀行	6,300,000	-	-	6,300,000	0.85% (注4)	平成28年 1月4日	(注5)	無担保 無保証				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,900,000	-	-	5,900,000								
	株式会社みずほ銀行(注1)	4,000,000	-	-	4,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	シティバンク銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	株式会社福岡銀行	1,400,000	-	-	1,400,000								
	農林中央金庫	1,300,000	-	-	1,300,000								
	株式会社りそな銀行	1,300,000	-	-	1,300,000								
	株式会社三井住友銀行	6,400,000	-	-	6,400,000	1.13% (注4)	平成30年 1月4日	(注5)	無担保 無保証				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,900,000	-	-	5,900,000								
	株式会社みずほ銀行(注1)	4,000,000	-	-	4,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	シティバンク銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	株式会社福岡銀行	1,800,000	-	-	1,800,000								
	農林中央金庫	1,300,000	-	-	1,300,000								
	株式会社りそな銀行	1,300,000	-	-	1,300,000								
	株式会社三井住友銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	1.41% (注4)	平成32年 1月4日	(注5)	無担保 無保証				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,600,000	-	-	4,600,000								
	株式会社みずほ銀行(注1)	4,000,000	-	-	4,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000								
	株式会社福岡銀行	900,000	-	-	900,000								
	株式会社日本政策投資銀行	4,500,000	-	-	4,500,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	-	-	3,250,000					1.03%	平成32年 1月31日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	3,250,000	-	-	3,250,000					1.30% (注4)	平成33年 2月1日	(注5)	無担保 無保証
小計	96,000,000	-	-	96,000,000									
合計	114,400,000	-	-	114,400,000									

(注1) 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。

(注2) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第3位で四捨五入して表示しています。

(注3) 返済期限が営業日でない場合は、翌営業日とします。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注5) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注6) 長期借入金(1年以内に返済のものを除く。)の貸借対照表日後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	20,600,000	23,800,000	-	24,300,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年8月末日現在)

資産総額	233,875百万円
負債総額	122,980百万円
純資産総額(-)	110,894百万円
発行済数量	1,837,700 口
1 単位当たり純資産額(/)	60,344円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	平成23年9月16日	200口 (0口)	0口 (0口)	200口 (0口)
	平成23年12月14日	20口 (0口)	0口 (0口)	220口 (0口)
	平成24年6月22日	180口 (0口)	0口 (0口)	400口 (0口)
第2期計算期間 自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日	平成24年10月31日 (注2)	2,800口 (0口)	0口 (0口)	3,200口 (0口)
	平成24年12月20日	1,747,100口 (779,662口)	0口 (0口)	1,750,300口 (779,662口)
	平成25年1月21日	87,400口 (0口)	0口 (0口)	1,837,700口 (779,662口)
第3期計算期間 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	該当なし			1,837,700口 (779,662口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 平成24年10月31日付で投資口1口につき8口の投資口分割を行いました。かかる投資口分割により、販売口数が2,800口増加し、発行済口数は3,200口となりました。

(注3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までに、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成25年5月30日	有価証券報告書及びその添付書類
平成25年8月28日	有価証券報告書の訂正報告書
平成25年9月3日	有価証券届出書及びその添付書類（一般募集）
平成25年9月3日	有価証券届出書及びその添付書類（第三者割当）
平成25年9月3日	臨時報告書
平成25年9月4日	有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
平成25年9月4日	臨時報告書の訂正報告書
平成25年9月18日	有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類（一般募集）
平成25年9月18日	有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類（第三者割当）
平成25年9月18日	臨時報告書の訂正報告書
平成25年9月27日	有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成25年9月27日	臨時報告書の訂正報告書

独立監査人の監査報告書

平成25年11月28日

GLP投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 野 島 浩一郎
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 田 澤 治 郎
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているGLP投資法人の平成25年3月1日から平成25年8月31日までの第3期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、GLP投資法人の平成25年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れについての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。