【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】	2019年5月30日
【計算期間】	第14期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）
【発行者名】	GLP投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　辰巳　洋治
【本店の所在の場所】	東京都港区東新橋一丁目5番2号　汐留シティセンター
【事務連絡者氏名】	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 執行役員CFO 兼 経営企画部長　三木　久武
【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】

① 主要な経営指標等の推移

		第5期 (自2014年 3月1日 至2014年 8月31日)	第6期 (自2014年 9月1日 至2015年 2月28日)	第7期 (自2015年 3月1日 至2015年 8月31日)	第8期 (自2015年 9月1日 至2016年 2月29日)	第9期 (自2016年 3月1日 至2016年 8月31日)
営業収益	百万円	9,322	10,991	11,075	12,332	12,278
うち不動産賃貸事業収益	百万円	9,322	10,991	11,075	12,252	12,278
営業費用	百万円	4,410	5,189	5,341	5,821	5,949
うち不動産賃貸事業費用	百万円	3,438	4,051	4,148	4,474	4,605
営業利益	百万円	4,911	5,801	5,733	6,510	6,328
経常利益	百万円	3,973	4,695	4,649	5,360	5,252
当期純利益	百万円	3,971	4,695	4,648	5,360	5,250
総資産額	百万円	293,223	347,501	353,068	390,197	387,848
（対前期比）	%	(14.5)	(18.5)	(1.6)	(10.5)	(△0.6)
純資産額	百万円	133,388	165,737	164,991	187,382	186,494
（対前期比）	%	(△0.5)	(24.3)	(△0.4)	(13.6)	(△0.5)
出資総額（純額）（注4）	百万円	129,415	161,040	160,342	182,020	181,242
発行済投資口の総口数	口	2,097,700	2,390,731	2,390,731	2,593,784	2,593,784
1口当たり純資産額	円	63,588	69,324	69,013	72,243	71,900
分配総額	百万円	4,564	5,393	5,355	6,139	6,020
うち利益分配金総額	百万円	3,970	4,695	4,647	5,361	5,249
うち利益超過分配金総額	百万円	593	698	707	778	770
1口当たり分配金額	円	2,176	2,256	2,240	2,367	2,321
うち1口当たり利益分配金	円	1,893	1,964	1,944	2,067	2,024
うち1口当たり利益超過分配金	円	283	292	296	300	297
1口当たり当期純利益	円	1,893	1,965	1,944	2,067	2,024
総資産経常利益率（注5）	%	1.4	1.5	1.3	1.4	1.4
（年換算値）	%	(2.9)	(3.0)	(2.6)	(2.9)	(2.7)
自己資本利益率（注5）	%	3.0	3.1	2.8	3.0	2.8
（年換算値）	%	(5.9)	(6.3)	(5.6)	(6.1)	(5.6)
自己資本比率（注5）	%	45.5	47.7	46.7	48.0	48.1
（対前期増減）	%	(△6.8)	(2.2)	(△1.0)	(1.3)	(0.1)
配当性向（注5）	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数（注6）	日	184	181	184	182	184
期末投資物件数	件	44	53	54	58	58
期末稼働率	%	99.9	98.6	99.0	99.1	99.2
当期減価償却費	百万円	1,985	2,329	2,361	2,601	2,572
当期資本的支出額	百万円	342	655	404	557	569
賃貸NOI（Net Operating Income）（注5）	百万円	7,869	9,274	9,287	10,379	10,245
FFO（Funds from Operation）（注5）	百万円	5,957	7,029	7,009	7,882	7,823
1口当たりFFO（注5）	円	2,840	2,940	2,931	3,038	3,016
分配総額／FFO比率（注5）	%	76.6	76.7	76.4	77.9	76.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注5)	倍	6.8	7.1	6.8	7.4	7.3
期末総資産有利子負債比率	%	51.1	49.1	50.0	49.0	48.7

		第10期 (自2016年 9月1日 至2017年 2月28日)	第11期 (自2017年 3月1日 至2017年 8月31日)	第12期 (自2017年 9月1日 至2018年 2月28日)	第13期 (自2018年 3月1日 至2018年 8月31日)	第14期 (自2018年 9月1日 至2019年 2月28日)
営業収益	百万円	14,065	14,505	14,181	16,896	18,691
うち不動産賃貸事業収益	百万円	14,065	14,181	14,181	16,896	18,691
営業費用	百万円	6,593	6,811	6,718	7,796	8,506
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,067	5,187	5,125	5,936	6,389
営業利益	百万円	7,471	7,694	7,463	9,100	10,185
経常利益	百万円	6,298	6,391	6,388	7,944	8,946
当期純利益	百万円	6,297	6,390	6,387	7,944	9,052
総資産額	百万円	446,849	442,537	441,944	528,614	610,861
（対前期比）	%	(15.2)	(△1.0)	(△0.1)	(19.6)	(15.6)
純資産額	百万円	216,693	215,920	215,055	273,931	318,687
（対前期比）	%	(16.2)	(△0.4)	(△0.4)	(27.4)	(16.3)
出資総額（純額）（注4）	百万円	210,393	209,526	208,665	265,985	309,633
発行済投資口の総口数	口	2,853,078	2,853,078	2,853,078	3,402,681	3,833,420
1口当たり純資産額	円	75,950	75,679	75,376	80,504	83,134
分配総額	百万円	7,164	7,252	7,246	8,962	10,185
うち利益分配金総額	百万円	6,296	6,390	6,388	7,945	9,050
うち利益超過分配金総額	百万円	867	861	858	1,017	1,134
1口当たり分配金額	円	2,511	2,542	2,540	2,634	2,657
うち1口当たり利益分配金	円	2,207	2,240	2,239	2,335	2,361
うち1口当たり利益超過分配金	円	304	302	301	299	296
1口当たり当期純利益	円	2,208	2,239	2,238	2,336	2,365
総資産経常利益率（注5）	%	1.5	1.4	1.4	1.6	1.6
（年換算値）	%	(3.0)	(2.9)	(2.9)	(3.2)	(3.2)
自己資本利益率（注5）	%	3.1	3.0	3.0	3.2	3.1
（年換算値）	%	(6.3)	(5.9)	(6.0)	(6.4)	(6.2)
自己資本比率（注5）	%	48.5	48.8	48.7	51.8	52.2
（対前期増減）	%	(0.4)	(0.3)	(△0.1)	(3.2)	(0.3)
配当性向（注5）	%	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9
[その他参考情報]						
当期運用日数（注6）	日	181	184	181	184	181
期末投資物件数	件	63	61	62	68	76
期末稼働率	%	99.8	99.9	99.9	99.4	99.2
当期減価償却費	百万円	2,898	2,875	2,864	3,400	3,788
当期資本的支出額	百万円	635	446	675	658	962
賃貸NOI（Net Operating Income）（注5）	百万円	11,896	11,869	11,920	14,360	16,090
FFO（Funds from Operation）（注5）	百万円	9,195	8,941	9,252	11,345	12,840
1口当たりFFO（注5）	円	3,223	3,134	3,243	3,334	3,349
分配総額／FFO比率（注5）	%	77.9	81.1	78.3	79.0	79.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注5)	倍	8.2	8.2	8.8	10.6	11.1
期末総資産有利子負債比率	%	48.7	48.0	48.4	45.1	44.9

（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。
（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り捨て、比率は小数第二位を四捨五入して表示しています。但し、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第二位未満を切り捨てて99.9%と記載しています。
（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）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 ×100 （小数第一位未満を切り捨てて表示しています。） なお、第6期、第8期、第10期、第13期及び第14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＋固定資産除却損
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
分配総額／FFO倍率	分配総額（利益超過分配金を含む）／FFO×100
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	（当期純利益＋支払利息＋投資法人債利息）／（支払利息＋投資法人債利息）

（注6）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います。

②　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設立され、2012年12月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3281）しました。

本投資法人は、GLPグループ(注)をスポンサーとし、その豊富なノウハウ及び経営資源等を活用し、先進的物流施設を主たる投資対象とすることで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指しています。上場後の2013年1月に30物件、取得価格合計208,731百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により着実な資産規模の拡大を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する資産は76物件、取得価格合計609,494百万円となっています。

(注)　GLPグループとは、本投資法人のスポンサーの親会社であるGLP Holdings Limited及びそのグループ会社のことをいいます。

（ロ）投資環境と運用実績

当期における日本経済は、全体的には緩やかな拡大基調を続けてきましたが、輸出がやや弱含む等、景気減速を示唆する材料も出始めています。2019年3月14－15日の日本銀行金融政策決定会合においても、景気の現状として「緩やかな拡大」との判断が維持されましたが、海外経済の減速の影響が見られるとの認識も示されたように、海外経済の動向は今後も注視が必要な状況といえます。

不動産売買市場では、引き続き良好な資金調達環境を背景に、J-REITに加えて私募ファンドによる物件取得も増えており、売買取引は活発な状況が継続しています。物流不動産市場においては、旺盛な需要を背景に施設開発案件も増えており、売買取引の増加により流動性が更に向上しています。その結果、取引利回りは引き続き低下傾向にあります。

物流施設の賃貸市場においては、インターネット通販の新規拡張及びサードパーティロジスティクス（3ＰＬ）事業の拡大等に加えて、雇用の重要性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ますます高まっています。このような環境のなか、物流施設の新規供給が集中する一部のエリアでは、空室率の一時的な上昇が見られましたが、物流リートの保有物件や竣工後1年以上経過した物流施設の空室率は低位で推移しており、物流施設に対する過去最大水準の強い需要を背景として、稼働中物流施設に係る需給は、引き続き安定していると考えられます。

このような状況下、本投資法人は資産規模のさらなる拡大とポートフォリオの安定性及び質の向上を目的に、2018年8月13日開催の本投資法人役員会において、本投資法人にとって第6回目となる公募増資を行うことを決議し、当該増資及び新規借入れによる調達資金をもって、GLPグループによる開発物件を中心に物流施設8物件（取得価格合計84,850百万円）を取得することを決定し、2018年9月3日付にて取得を完了しました。

また、保有物件については、テナントニーズにこたえるきめ細かいサービスを行うと同時に、先進的物流施設に対する底堅い需要を背景に、賃料の増額改定に努め、上場以来13期連続で、契約期間の満了日翌日を開始日とする賃貸借契約の締結又は契約期間中の賃料改定（賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除きます。）を行った全てにおいて、従前の契約と同額以上の賃料水準で再契約又は新規の契約を締結しています。

このような運用の結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件数は76物件、取得価格合計は609,494百万円、総賃貸可能面積は2,785,263.44㎡となりました。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99.2%と上場以降高い水準を維持しています。なお、当期末の鑑定評価額合計は714,180百万円となっており、含み益は125,479百万円、含み益率（注）は21.3%に達しました。

(注)　含み益率＝含み益（期末鑑定評価額又は調査価額－期末簿価）／期末簿価

（ハ）資金調達の概要

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

当期におきましては、上記「（ロ）投資環境と運用実績」記載の2018年9月3日付取得8物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、41,320百万円の新規の借入れを実施しました。また、2018年12月20日に本投資法人初となるグリーンボンド（第12回投資法人債、発行総額5,100百万円）を発行し、負債の返済期限の分散化、長期化、資金調達手法の多様化を進めています。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は274,100百万円（借入金残高244,500百万円、投資法人債残高29,600百万円）、LTVは44.9%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
	債券格付（注）	AA	―

（注）第2回から第12回の無担保投資法人債に対する格付です。

（ニ）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18,691百万円、営業利益10,185百万円、経常利益8,946百万円、当期純利益9,052百万円となりました。

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、当期未処分利益のうち発行済投資口の総口数3,833,420口の整数倍である9,050,704,620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2,361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、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費3,788百万円の100分の30にほぼ相当する額である1,134,692,320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296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3,788百万円から当期の資本的支出額962百万円を控除した金額は2,826百万円となります。
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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）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76物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急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653百万円です。

Ｂ．次期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

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。

(A) 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は、マーケット賃料に鑑み、賃料の増額改定に取り組み、マーケット全体の空室率の変動に大きく影響されることなく、高稼働の継続を目指します。同時に、適切な修繕や資本的支出を行うことで資産価値の維持・向上に努めます。

(B) 外部成長戦略としては、本投資法人が優先交渉権を有する12物件（延床面積：約69万㎡）（注1）(注2)を具体的かつ機動的なパイプラインの柱として活用するとともに、GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する28物件（延床面積：約267万㎡）（開発中及び開発予定の物件を含みます。）（注2）についても、 今後も取得機会を追求していきます。加えて、引き続き第三者からの物件取得に向けての情報収集も行い、Optimal Takeout Arrangement（OTA）（注3）によるブリッジスキームも活用しつつ、さらなる資産規模の拡大を目指してまいります。

(C) 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1）スポンサーが保有する優先交渉権物件5物件及び2019年1月31日付でみずほ証券株式会社が匿名組合出資に係る私募の取り扱いを行うブリッジSPCが取得した5物件、並びにその他のブリッジスキームが取得した2物件（非開示）。

（注2）2019年3月末日現在の数値（本書の日付現在までに既に売却した物件は除きます。）を記載しています。なお、2019年3月末日時点で開発中又は開発予定であった物件については、その時点の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出しています。

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

Ｃ．決算後に生じた重要な事実

（イ）資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

GLP 福岡

・特定資産の種類	不動産信託受益権
・契約日	2019年3月29日
・譲渡日	2019年3月29日
・譲渡価格	2,300百万円（注1）
・譲渡先	非開示（注2）

（注1）「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

（注2）本譲渡資産の譲渡先は1社ですが、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本書の日付現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2019年8月期(自　2019年3月1日　至　2019年8月31日）において、不動産等売却益約784百万円を計上する予定です。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として、規約に定める資産運用の対象とする資産（以下「投資対象資産」といいます。）（注）に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを基本方針として設立された法人です（規約第31条、規約別紙1 Ⅰ）。

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2011年9月16日に締結された資産運用委託契約（その後の改定も含みます。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）本投資法人は、投資対象資産のうち、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（後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A．不動産関連資産」の（ロ）に定める不動産等（以下「不動産等」といいます。）及び後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A．不動産関連資産」の(ハ)に定める不動産対応証券（以下「不動産対応証券」といいます。）をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象とします。

② 投資法人の特色

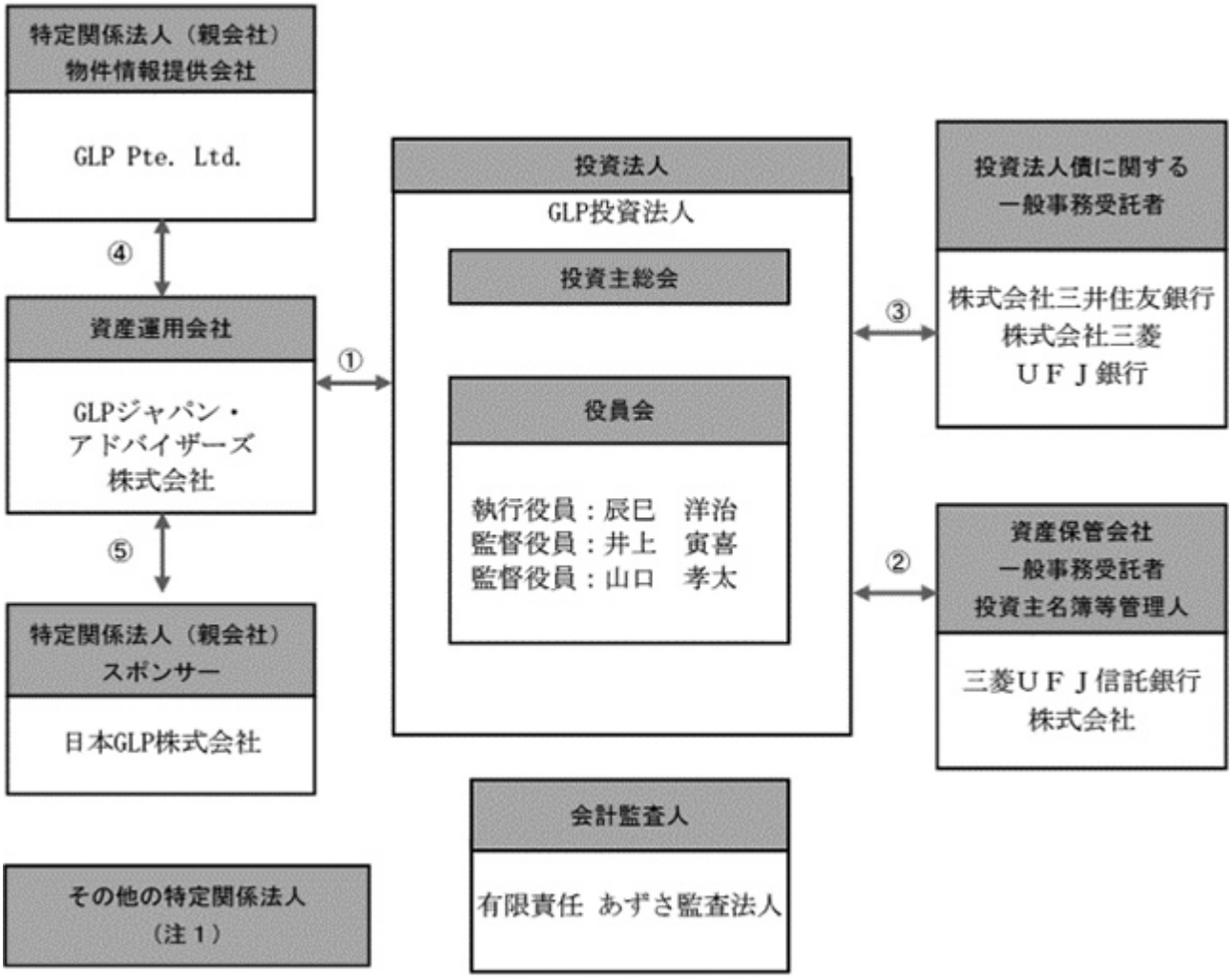
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

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】

① 本投資法人の仕組図

本書の日付現在における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とおりです。



（注1）資産運用会社の（間接）親会社であるGLP Holdings Limited、GLP Holdings, L.P.、GLP Topco Limited、GLP Midco Limited、GLP Bidco Limited、GLP Pte. Ltd.（以下「GLP」といいます。）、GLP Japan Investment Holdings Pte. Ltd.及びGLP Singapore Pte. Ltd.並びに金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）第29条の3第3項第4号の取引（不動産の貸借の取引）を行い、又は行った資産運用会社の利害関係人等として、GLP J-REITマスターリース合同会社がそれぞれ特定関係法人に該当します。

契約の種類
① 資産運用委託契約
② 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
③ 財務代理契約
④ 物件情報提供契約
⑤ スポンサー・サポートに関する契約
（注）その他の特定関係法人との契約関係の有無及び内容については、後記をご参照ください。

② 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、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、投資対象資産に投資を行うことを通じて、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①）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②）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②）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②）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に関する事務、投資主等の個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）（以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいいます。以下同じです。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいいます。以下同じです。）の収集及び登録等に関する事務等を行います。
株式会社三井住友銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	第6回、第10回及び第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。

名称	運営上の役割	業務内容
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者（注）	第2回、第3回、第4回、第5回、第7回、第8回、第9回及び第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。

（注）三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし株式会社三菱ＵＦＪ銀行を吸収分割承継会社とする吸収分割により、2018年4月16日付で、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の第3回、第4回、第5回及び第9回投資法人債に関する一般事務受託者の地位が、株式会社三菱ＵＦＪ銀行に承継されています。

③　本投資法人の特定関係法人

名称	運営上の役割	業務内容
GLP Pte. Ltd.	資産運用会社の親会社 物件情報提供会社	GLP Japan Investment Holdings Pte. Ltd.の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。資産運用会社との物件情報提供契約（上図中④）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。 日本GLP株式会社との間の商標ライセンス契約に従い、日本GLP株式会社に対し、名称及びロゴ等の使用と本投資法人へのサブライセンスを許諾しています。
日本GLP株式会社	資産運用会社の親会社 スポンサー	資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 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⑤）に基づき、業務支援の提供を行います。 また、本投資法人との間の商標ライセンス契約に従い、本投資法人に対し、本投資法人商号や保有する物件等にGLPグループの名称及びロゴ等の使用を許諾しています。さらに、本投資法人の保有資産について、資産運用会社及び信託受託者との間で、プロパティマネジメント業務委託契約を締結し、プロパティマネジメント業務を受託しています。
GLP Holdings Limited	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式のすべてを間接保有するGLP Holdings, L.P.のジェネラル・パートナーです。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP Holdings, L.P.	資産運用会社の親会社	GLP Topco Limitedの発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP Topco Limited	資産運用会社の親会社	GLP Midco Limitedの発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP Midco Limited	資産運用会社の親会社	GLP Bidco Limitedの発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP Bidco Limited	資産運用会社の親会社	GLP Pte. Ltd.の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP Japan Investment Holdings Pte. Ltd.	資産運用会社の親会社	GLP Singapore Pte. Ltd.の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。

名称	運営上の役割	業務内容
GLP Singapore Pte. Ltd.	資産運用会社の親会社	日本GLP株式会社の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP J-REITマスターリース合同会社	金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引（不動産の貸借の取引）を行い、又は行った資産運用会社の利害関係人等	資産運用会社の利害関係人等（日本GLP株式会社が唯一の社員であり、資産運用会社の親法人等に該当します。）であり、本投資法人の保有する資産の貸借（マスターリース）の取引により当営業期間以降の3年間において貸借の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の1営業期間当たりの平均額が、前期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。本投資法人の保有する資産について、信託受託者との間でマスターリース契約及びこれに付随する契約を締結しています。

(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。

① 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）本投資法人は、2018年5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集します。また、本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集します（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、執行役員は会日から2ヶ月前までに会日を公告し、投資主に対し会日の2週間前までに、書面をもって投資主総会の招集通知を発送します（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）。但し、上記（ロ）第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません（投信法第91条第1項但書、規約第9条第3項）。なお、上記（ロ）第一文の規約規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2018年2月末日及び以後、隔年毎の2月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をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第16条第1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、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、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）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その任期を延長し又は短縮することを妨げません （投信法第99条第2項、第91条第1項但書、規約第9条第1項、第20条第1項但書）。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を除き、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（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）。

（ハ）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、当該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条及び同法第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。

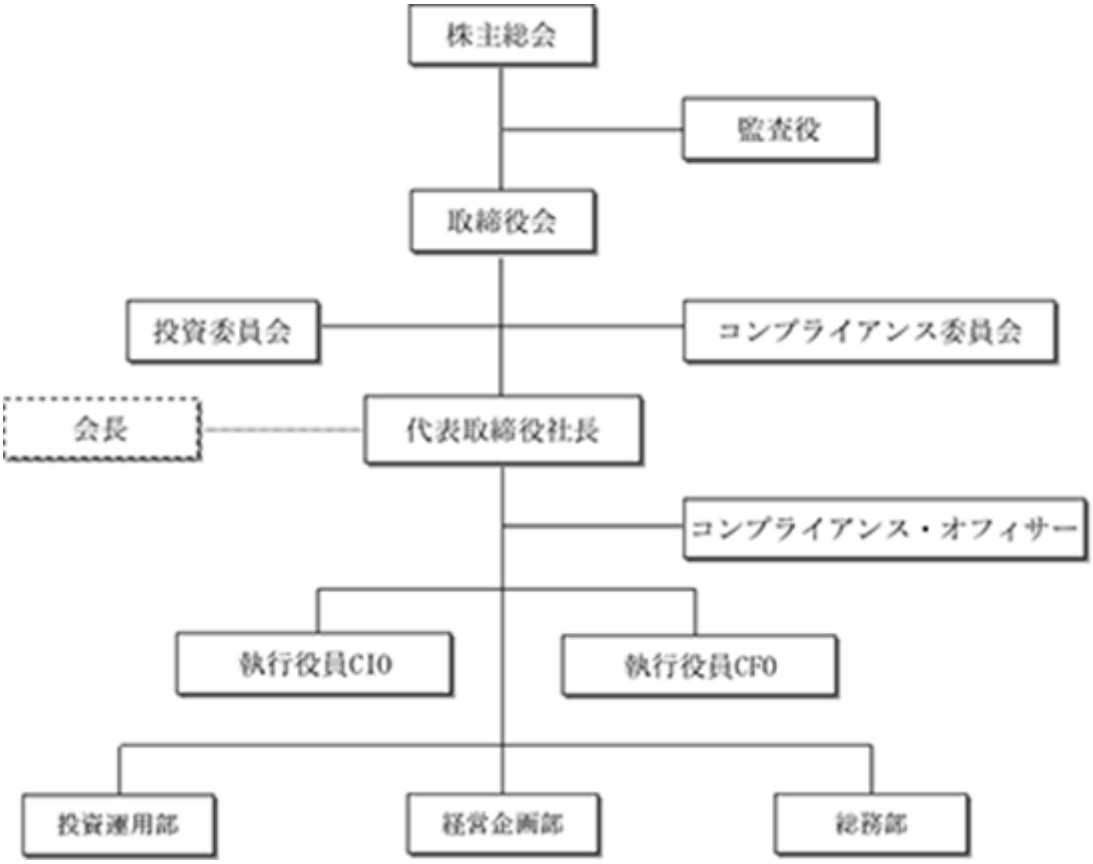
H．一般事務受託者への牽制等

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第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。

② 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3ヶ月に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、議決に加わることができる取締役の過半数が出席した取締役会において、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）執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、代表取締役社長の委嘱を受け、資産運用会社における所管部の指揮統括等を行います。執行役員CFOは、経営企画部及び総務部を所管し、執行役員CIOは、投資運用部を所管します。

（ハ）部

資産運用会社は、運用資産の賃貸・管理及びスポンサーとの物件情報提供契約の対象物件（優先交渉権対象物件）の取得、優先交渉権対象物件以外の物件の取得及び売却、市場調査分析等を所管する投資運用部、資金調達及び余剰資金運用、経理業務全般、インベスターリレーション（IR）等を所管する経営企画部並びに資産運用会社の総務・機関運営、人事等を所管する総務部を設置しており、上記のとおり、執行役員CFOが経営企画部及び総務部を、執行役員CIOが投資運用部をそれぞれ指揮統括するものとします。

（ニ）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。

（ホ）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、代表取締役社長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	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）投資法人と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係る重要事項 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・資金調達に係る重要事項
コンプライアンス委員会	（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
コンプライアンス・オフィサー	（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

組織名称	各組織の業務の概略
投資運用部	（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）運用資産の予算策定・収支管理に関する事項 （ニ）運用資産の運用・管理（修繕を含む。）に関する事項 （ホ）運用資産の賃貸に関する事項 （ヘ）運用資産のポートフォリオ戦略策定及び売却・資産入替え方針策定に関する事項 （ト）ポートフォリオの成長戦略に関する事項 （チ）物件又はマーケットの調査に関する事項 （リ）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 （ヌ）運用資産の取得手法の研究開発に関する事項
経営企画部	（イ）資金調達に係る基本的な方針策定及び改定に関する事項 （ロ）資金調達（デット・エクイティ等）実務に関する事項 （ハ）余剰資金の運用に関する事項 （ニ）その他財務全般に関する事項 （ホ）予算策定等に関する事項 （ヘ）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 （ト）その他経理全般に関する事項 （チ）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む。）に関する事項 （リ）広報に関する事項 （ヌ）投資家よりの問い合わせ、苦情等の受付に関する事項 （ル）投資法人の成長戦略、IR戦略の企画に関する事項
総務部	（イ）資産運用会社の総務全般に関する事項 （ロ）資産運用会社の人事全般に関する事項 （ハ）投資法人対応に関する事項 （ニ）資産運用管理事務全般に関する事項 （ホ）株主総会・取締役会の運営に関する事項 （ヘ）諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 （ト）システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 （チ）行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 （リ）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 （ヌ）問い合わせ、苦情等の受付に関する事項 （ル）情報資産の管理及び保護等に関する事項 （ヲ）法人関係情報の管理に関する事項

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。

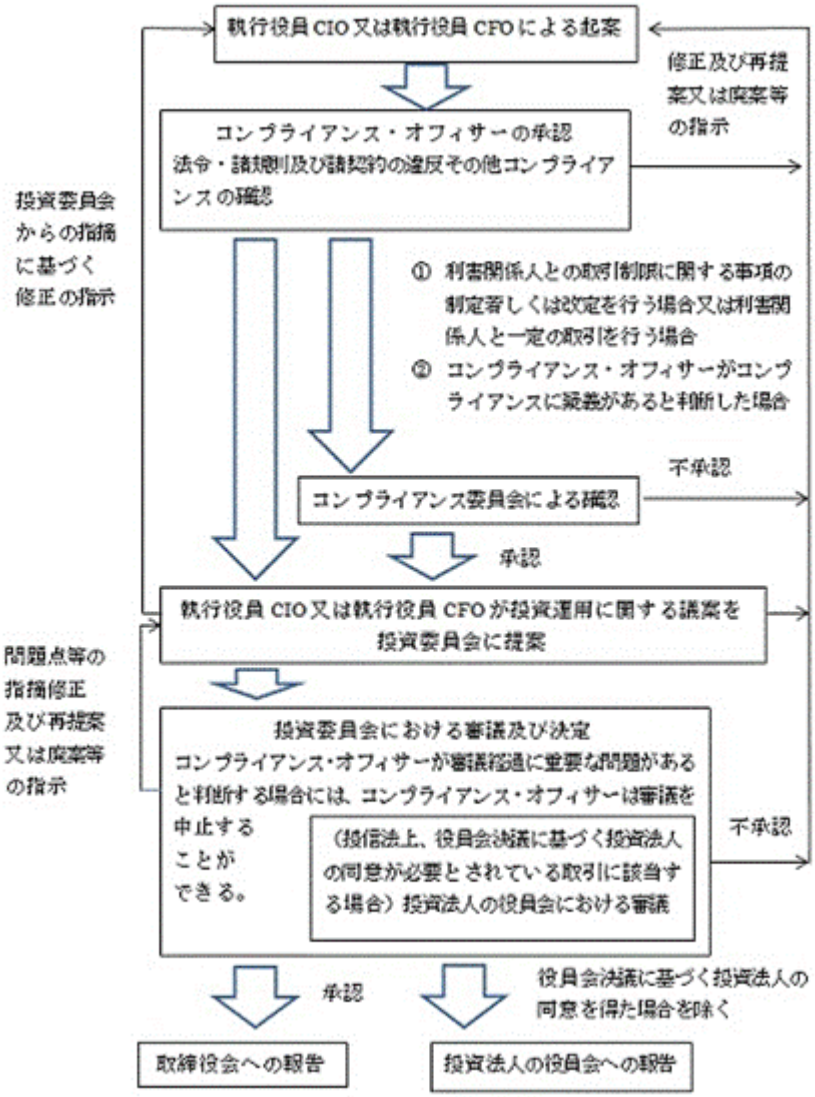
投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役、執行役員CIO、執行役員CFO、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する1名の外部の専門家（以下「投資委員会外部委員」といいます。）をもって構成されます。取締役会が投資委員会外部委員を指名するに際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりません（再任の場合を除きます。）。監査役は投資委員会に出席することができますが、議決権は付与されません。コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しませんが、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会に必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、執行役員CIO又は執行役員CFO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）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）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、執行役員CIO又は執行役員CFO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には、取締役会及び投資法人の役員会）へ報告されます。但し、投資法人の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は賃借を行おうとするときは、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、その契約締結前に本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとします。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事項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事項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、執行役員CFOの指揮統括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します。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、議決に加わることができる取締役の過半数が出席した取締役会において、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。

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、執行役員CFOの指揮統括下に設置され、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、レベルの異なる、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、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルを定め、資産運用会社の経営及び投資法人から委託された運用資産に対して直接間接に影響を及ぼすリスクを定期的に分析・評価し、それに対する対策を講じ、またモニタリングすることにより、リスクの管理に努めています。

（ロ）資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、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。

（ハ）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。

（ニ）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。

（ホ）資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて情報を管理することにより、役員、従業員及び取引先等によるインサイダー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）	308,499百万円
発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口の総口数	3,833,420口

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

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（注1）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年9月1日	公募増資	281,709	2,379,409	30,973	160,389	（注2）
2014年9月24日	新投資口発行（第三者割当）	11,322	2,390,731	1,244	161,633	（注3）
2014年11月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,390,731	△593	161,040	（注4）
2015年5月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,390,731	△698	160,342	（注5）
2015年9月1日	公募増資	197,594	2,588,325	21,784	182,126	（注6）
2015年9月25日	新投資口発行（第三者割当）	5,459	2,593,784	601	182,728	（注7）
2015年11月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,593,784	△707	182,020	（注8）
2016年5月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,593,784	△778	181,242	（注9）
2016年9月1日	公募増資	247,507	2,841,291	28,561	209,804	（注10）
2016年9月27日	新投資口発行（第三者割当）	11,787	2,853,078	1,360	211,164	（注11）
2016年11月16日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,853,078	△770	210,393	（注12）
2017年5月16日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,853,078	△867	209,526	（注13）
2017年11月14日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,853,078	△861	208,665	（注14）
2018年3月1日	公募増資	529,922	3,383,000	56,095	264,760	（注15）
2018年3月20日	新投資口発行（第三者割当）	19,681	3,402,681	2,083	266,843	（注16）
2018年5月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	3,402,681	△858	265,985	（注17）
2018年9月3日	公募増資	411,013	3,813,694	42,620	308,605	（注18）
2018年9月26日	新投資口発行（第三者割当）	19,726	3,833,420	2,045	310,651	（注19）
2018年11月14日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	3,833,420	△1,017	309,633	（注20）
2019年5月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	3,833,420	△1,134	308,499	（注21）

（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）　1口当たり発行価格113,827円（発行価額109,947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3）　1口当たり発行価額109,947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4）　2014年10月15日開催の投資法人役員会において、第5期（2014年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり283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。
（注5）　2015年4月14日開催の投資法人役員会において、第6期（2015年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり292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19日よりその支払いを開始しました。
（注6）　1口当たり発行価格114,174円（発行価額110,247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110,247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）　2015年10月14日開催の投資法人役員会において、第7期（2015年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり296円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月17日よりその支払いを開始しました。
（注9）　2016年4月13日開催の投資法人役員会において、第8期（2016年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり300円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月17日よりその支払いを開始しました。
（注10）1口当たり発行価格119,357円（発行価額115,398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11）1口当たり発行価額115,398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12）2016年10月13日開催の投資法人役員会において、第9期（2016年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり297円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月16日よりその支払いを開始しました。
（注13）2017年4月13日開催の投資法人役員会において、第10期（2017年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり304円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月16日よりその支払いを開始しました。
（注14）2017年10月13日開催の投資法人役員会において、第11期（2017年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり302円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月14日よりその支払いを開始しました。
（注15）1口当たり発行価格109,372円（発行価額105,856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16）1口当たり発行価額105,856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17）2018年4月13日開催の投資法人役員会において、第12期（2018年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり301円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月15日よりその支払いを開始しました。
（注18）1口当たり発行価格107,130円(発行価額103,697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19）1口当たり発行価額103,697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20）2018年10月15日開催の投資法人役員会において、第13期（2018年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり299円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月14日よりその支払いを開始しました。
（注21）2019年4月15日開催の投資法人役員会において、第14期（2019年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり296円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21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】

（2019年2月末日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)（注1）
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	595,916	15.54
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	573,598	14.96
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED 常任代理人　みずほ証券株式会社 リテール事務部(注2)	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 大手町ファーストスクエア	352,240	9.18
J. P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S. A. 384500 常任代理人　株式会社みずほ銀行 決済営業部	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティＡ棟	263,908	6.88
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	141,461	3.69
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	130,198	3.39
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人　株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号	65,596	1.71
ＪＰモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	63,439	1.65
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人　香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	55,301	1.44
STATE STREET BANK WEST CLIENT － TREATY 505234 常任代理人　株式会社みずほ銀行 決済営業部	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティＡ棟	50,445	1.31
合　　計		2,292,102	59.79

（注1）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第二位未満を切り捨てて表示しています。

（注2）GLP Capital Japan 2 Private Limitedはスポンサーであるグループ会社であり、上記の他に34,000口を保有しており、合算して386,240口（2019年2月末日現在の発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：10.07%）を保有しています。

2【投資方針】

(1) 【投資方針】

① 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、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、投資対象資産に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを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 Ⅰ）。

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 Ⅱ 1）。

特に、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「③ 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。

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。

Ａ．力強い需要に支えられる物流不動産マーケット-安定した需給バランス

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

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

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

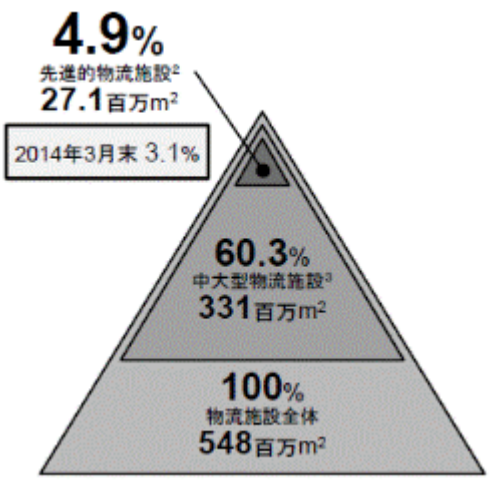
2018年においては、前年を上回る297万㎡の賃貸用物流施設（全国の延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としたもの。）の新規供給がありましたが、ネット・アブソープション（稼働床面積の増減）が前年の234万㎡から過去最大の301万㎡に拡大するなど旺盛な賃貸需要が確認できています。この結果、賃貸用物流施設の空室率は前年の6.0%から5.0%(2018年12月末日時点)に低下し、引き続き物流不動産マーケットは好環境にあるものと考えています。

このように、物流の効率化を求める動きと共に、電子商取引や3ＰＬ事業の市場規模の拡大が先進的物流施設への力強い需要をけん引する形で先進的物流施設に対する賃貸需要は拡大しており、また昨今は物流施設の大量供給が続いているものの、未だ先進的物流施設の市場全体に占める割合は4.9%（2018年3月末日時点）であり、引き続き希少性が高く、先進的物流施設に係る需給は安定しているものと本投資法人は考えています。

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

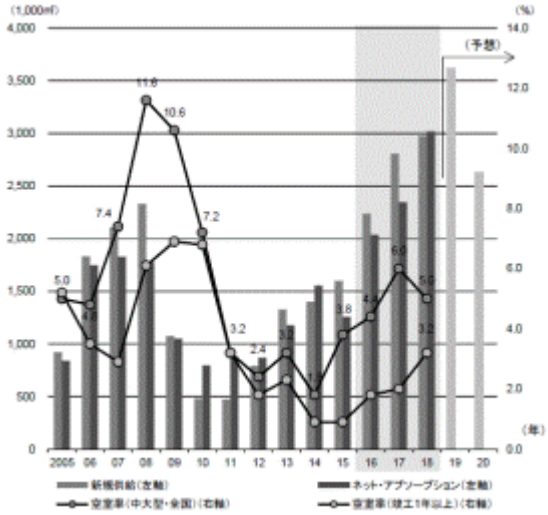
（注2）「3ＰＬ事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン・マネジメント機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。

先進的物流施設の希少性



出所：総務省、国土交通省、シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2018年12月期）」
（注1）2018年3月末日時点における自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を示しています。
（注2）「先進的物流施設」として、延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を抽出しています。
（注3）「中大型物流施設」として、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を抽出しています。
（注4）「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてシービーアールイー株式会社が推計したものです。

物流施設への底堅い需要



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2018年12月期）」
（注1）全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
（注2）新規供給は、新たに建設された賃貸用物流施設の面積（賃貸可能面積ベース）です。但し、2018年7月以降はシービーアールイー株式会社による予想です。
（注3）ネット・アブソープションは、稼働床面積の増減（賃貸面積ベース）を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
（注4）空室率は賃貸可能面積ベースで算出されています。
（注5）空室率については各年12月末日時点の数値を記載しています。
（注6）本投資法人の空室率については、2012年までは2013年1月末日時点で保有していた30物件のうち、各年の3月末日時点でGLPグループが保有していたポートフォリオにおける空室率を、2013年以降は各年の12月末日時点で本投資法人が保有していたポートフォリオにおける空室率を記載しています。

また、大規模物流施設に対する賃貸需要は年々増加しており、首都圏、近畿圏及び中部圏の大型マルチテナント型物流施設の稼働床面積の合計は2007年以降の10年間で約5倍に拡大しています。

B．需要をけん引するドライバー

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

（イ）電子商取引（EC）市場規模の拡大

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

（ロ）3ＰＬの市場規模の拡大

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

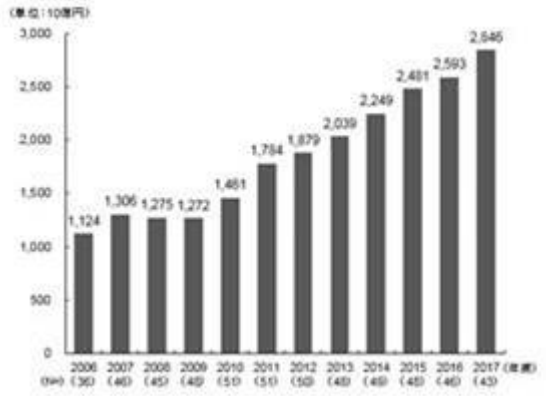
近年、こうした3ＰＬ事業の市場規模は、下記のグラフのとおり、リーマンショックによる金融危機等の影響から成長が減速した2008年及び2009年度を除き、着実に業容を拡大しています。

さらに、東日本大震災後は、サプライチェーンの重要性が再認識されており、物流拠点の分散やネットワーク再編の流れの中で、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。

こうした3ＰＬ市場の拡大は、特に大規模な機能的物流施設（先進的物流施設）の賃貸需要増加に結びついているものと考えられます。一般的に、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、効率性や収益性向上の観点から、大規模な機能的物流施設の賃貸需要が増加していると本投資法人は考えています。

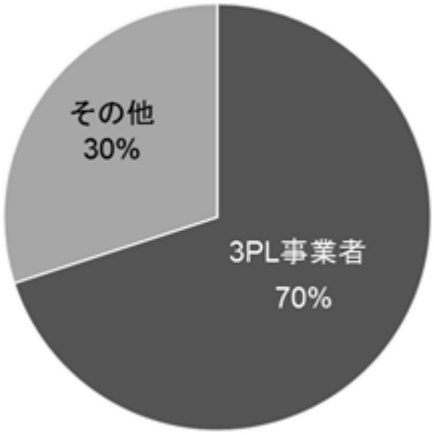
また、こうしたサプライチェーンを担う3ＰＬ事業者は、近年のEC市場拡大を受け、効率的なオペレーションをベースに通販物流を支える重要な存在になっており、機能的物流施設に対する需要が増加している大きな要因の一つになっていると考えています。

３Ｐ Ｌ市場規模は堅調に拡大



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

先進的物流施設の入居テナントに占める3Ｐ Ｌ事業者の割合



出所：　シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2018年9月期）」
（注1）先進的物流施設として、「延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設」を抽出しています。
（注2）上記基準に適合する608物件を調査対象としています。
（注3）賃貸面積ベースでの比率を示しています。
（注4）入居面積が不明なシングルテナント型施設については、延床面積から賃貸面積を想定して推計しています。
（注5）調査時点は2018年6月末日です。

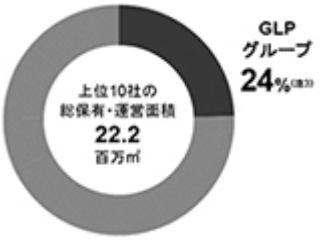
Ｃ．好調な物流不動産需要を背景とした日本GLP株式会社の安定的な事業

GLPグループは、2018年12月末日現在、日本において104物件（延床面積5.5百万㎡）（本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。）を保有又は運営・管理し、保有延床面積を基準として国内最大の物流施設運営事業者です。GLPグループの日本における事業の歴史は長く、GLPグループの日本法人である日本GLP株式会社は、物流施設専門の開発・運営事業者として下記のグラフのとおり日本全国で15年超にわたり物流施設を開発、保有、運営・管理しており、国内最大の物流施設の保有・運営面積を誇っています。

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

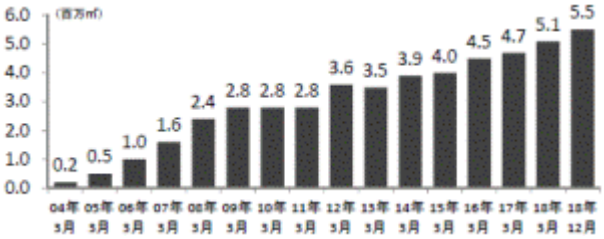
また、リーシングにおいては既存物件の運用で必要となる契約更改及び既存テナント退去後のテナント入替えの豊富な実績と、取引テナント総数185社（2018年12月末日現在）の強固な顧客基盤を有しています。

国内最大の保有・運営面積
104物件／5.5百万㎡



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2018年12月期）」（2018年12月末日時点）
（注1）物流施設の賃貸業務を手掛ける延床面積ベースでの上位10社が保有・運営する物件の延床面積の合計（2018年12月末日時点）に対するGLPグループの比率を小数第一位を四捨五入して記載しています。
（注2）上位10社のうちGLPグループの数値はGLPが集計したデータを、その他の上位10社の数値はCBREが集計したデータを使用しています。
（注3）本投資法人が保有し、GLPグループが保有・運営する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。

日本における
15年超の保有・運営実績



出所：GLP
（注）GLPグループが2004年度以降の各年度末に保有又は運営・管理していた日本に所在する賃貸用物流施設の延床面積の合計であり、本投資法人が保有し、GLPグループが保有・運営する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。但し、GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が間接的に取得しGLPがその後取得した物件については、当該機関投資家が間接的に取得したときから含みます。以下、GLPグループの過去の取得、保有、運営・管理実績について同じです。なお、GLPグループは2018年より12月末日を決算期末としています。

D．GLPグループのサポートの活用

本投資法人は、以下のとおり、GLP及びGLPグループ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）GLPグループのグローバル実績

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

GLPグループは、2018年12月末日現在、日本において延床面積約5.5百万㎡（本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）を含みます。）、中国において延床面積約24.4百万㎡（GLPグループがGLPファンドを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、ブラジルにおいて延床面積約2.8百万㎡（GLPグループがGLPファンドを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、米国において延床面積約17.2百万㎡（GLPグループがGLPファンドを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、欧州において延床面積約1.7百万㎡（GLPグループがGLPファンドを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）の物流施設を保有し、保有延床面積を基準として、日本、中国及びブラジルのいずれにおいても最大、また2014年にマーケットに参入した米国においては第2位の規模を有する賃貸用物流施設保有者となっており、2017年12月に参入した欧州（イギリス、フランス、ドイツ及びオランダ）でも既に1百万㎡を超える賃貸用物流施設を、2018年9月に参入したインドでは0.8百万㎡の賃貸用物流施設を、それぞれ保有する等、先進的物流施設プロバイダーとしての地位を確立しています。

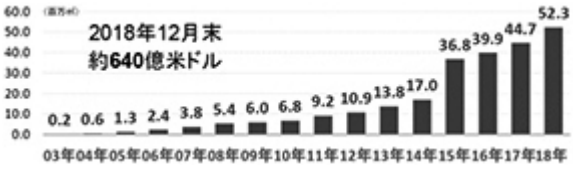
また、GLPグループのグローバルにおける保有・運営物件は、延床面積ベースで0.2百万㎡（2003年12月末日時点）から52.3百万㎡（2018年12月末日時点）まで着実に増加しており、金額ベースで約640億米ドルの物流施設を保有・運営しています。

各国において物流不動産マーケットをけん引

	保有・運営面積	マーケットシェア（注）
日本	5.5百万㎡	第1位
中国	24.4百万㎡	第1位
ブラジル	2.8百万㎡	第1位
米国	17.2百万㎡	第2位
欧州	1.7百万㎡	2017年12月参入
インド	0.8百万㎡	2018年9月参入

出所：GLP（2018年12月末日時点）
（注）各国においてGLPグループが保有・運営する延床面積ベースのマーケットシェアの順位を記載しています。

グローバルにおけるAUM（運用資産残高）は順調に拡大



出所：GLP
（注）推移については運用資産の延床面積合計に基づいています。

（ロ）GLPグループのバリューチェーンを活用した成長戦略

GLPグループは、日本、中国、ブラジルのいずれにおいても、保有延床面積ベースで最大のマーケットリーダーであり、米国や欧州においても大規模な賃貸用物流施設ポートフォリオ（マルチテナント物件、BTS物件（Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設）、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。）の開発・保有・運営を行う先進的物流施設プロバイダーです。インドにおいては、物流・産業用不動産の分野でインド最大手のインドスペース社と、長期的な事業推進を視野に入れた戦略的業務提携を行うことを発表しています。また、GLPグループは賃貸用物流施設を保有するとともに、これに関連して物流施設に係る取得、開発、保有・運営、物件管理、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の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。資産運用会社が本投資法人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グループから全面的なサポートを受けています。

具体的には、以下のサポートと効果が期待されます。

サポート	期待される効果
（ｉ）物件情報提供契約	GLPグループ保有資産の取得を通じた外部成長（注1）
（ii）売買予約契約の活用	機動的な外部成長戦略の実現と資金効率の向上（注2）
（iii）スポンサー・サポートに関する契約	不動産売却情報（上記（ｉ）及び（ii）以外）の提供を受けることによる外部成長機会と、マーケットリサーチや物流施設運営にかかわる各種助言等による資産運用パフォーマンスの向上と効率化（注3）
（iv）プロパティ・マネジメント業務・リーシング業務の委託と商標ライセンス契約	多くの物流施設の運営実績に裏打ちされたプロパティ・マネジメント力、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力並びにGLPグループの名称及びロゴ等を使用することによる同グループのブランド力を活用することで円滑なリーシングを実現し、安定的な運用収益の確保と着実な内部成長を実現
（ｖ）金融機関との強固なリレーション	GLPグループが長年培ってきた強固なバンク・リレーションに裏打ちされた、安定的なバンクフォーメーション

（注1）資産運用会社は、物件情報提供契約に基づき、GLPグループが国内において保有する物件のうち、GLPファンド物件等を除く5物件について、その売却に関する情報を優先的に入手し、本投資法人の外部成長を図っていきます。物件情報提供契約の詳細及び上記5物件の概要については後記「②　成長戦略 / Ａ．外部成長 / （ハ）GLPとの物件情報提供契約の活用」をご参照ください。

（注2）本投資法人は、2012年11月13日付でGLPグループが国内において保有していた3物件につき売買予約契約を締結し、2013年1月17日付にてその予約完結権を行使し、同年2月1日に当該3物件（取得価格合計12,580百万円）を取得しました。なお、本書の日付現在、売買予約契約を締結している物件はありません。売買予約契約の活用についての詳細については、後記「②　成長戦略 / Ａ．外部成長 / （ロ）物件取得に係る売買予約契約の活用」をご参照ください。

（注3）資産運用会社は、GLPの100％子会社である日本GLP株式会社との間で、2012年11月13日付でスポンサー・サポートに関する契約を締結しています。スポンサー・サポートに関する契約の概要については、後記「②　成長戦略 / Ａ．外部成長 / （ホ）日本GLP株式会社とのスポンサー・サポートに関する契約の活用」をご参照ください。

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）GLPグループと投資主利益の合致を図る取組み

GLPグループのバリューチェーンの活用は、本投資法人の成長と安定的な収益の確保において重要な施策ですが、その活用に際しては、利益相反防止が重要かつ不可欠であると認識しています。本投資法人は、GLPグループと投資主利益の合致を図るとともに厳格な弊害防止措置を講じる取組みを実施することで、投資主価値の最大化に資する適切な資産運用を遂行していく方針です。

取組み	内容／補足
（ｉ）セイムボート出資	GLPグループによる本投資法人の投資口の保有（注1）
（ii）業績連動の資産運用報酬体系	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）
（iii）パフォーマンス連動の資産運用会社経営陣の賞与体系	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）
（iv）利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制	投資委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員による利害関係人取引に対する拒否権並びに当該外部委員の選任に関する投資法人役員会の拒否権

（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389,440口（発行済投資口の総口数の10.2%）保有しています。

（注2）本投資法人が資産運用会社に支払う運用報酬（取得報酬及び売却報酬を除きます。本（注2）において、以下同じです。）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）の比率は、2019年2月期において、74.4%となっています。但し、上記はあくまで2019年2月期における運用報酬に関するものであり、これらの運用報酬が2019年8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、結果として大幅に変動する可能性があります。なお、運用報酬の体系及び詳細については、後記「4　手数料等及び税金 / （3）　管理報酬等 / ③　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、執行役員CFO及び執行役員CIO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。

② 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「③　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GLPは、後記「（ハ）GLPとの物件情報提供契約の活用」に記載の2012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（GLPファンド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「③　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。

（ハ）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、2012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。また、資産運用会社は、2015年7月13日付で、GLPとの物件情報提供契約の変更合意書を締結し、優先交渉権対象物件に新たにGLPグループが開発した「GLP 厚木Ⅱ」を追加しました（「GLP厚木Ⅱ」は、2016年9月1日付で本投資法人により取得済みです。）。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、GLPファンド物件等を除く5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「優先交渉権対象物件」といいます。）は、GLPグループが本書の日付現在において国内において保有する物件のうち、GLPファンド物件等を除く5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。

（2019年2月末時点）

地域	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	土地面積（㎡）	延床面積（㎡）
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県 浦安市	1989年 11月29日	24,444	49,000 (注2)
	GLP 浦安Ⅳ	千葉県 浦安市	1981年 6月15日	27,452	48,722
	GLP 横浜	神奈川県 横浜市	2005年 6月13日	51,073	119,351
	GLP 草加	埼玉県 草加市	1988年 4月18日	53,671	71,206
その他	GLP 札幌	北海道 札幌市	1983年 2月7日	15,635	16,034

(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)　建替中部分の面積を含みます。

（ⅱ）優先的な情報提供

GLP又はその子会社等が優先交渉権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優先交渉権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優先交渉権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優先交渉権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。

（ⅲ）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、優先交渉権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（GLPファンド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。

（ⅳ）期間

物件情報提供契約の有効期間は、2012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。

（ニ）GLPファンド物件の取得機会の活用

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

また、GLPグループは2016年2月にCPPIBとそれぞれ50.0%出資により開発型の合弁事業「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャーⅡ（GLP Japan Development VentureⅡ）」を新たに立ち上げています。当該開発ファンドはファンド立上げから3年の間に想定資産規模20億米ドル（約2,300億円（注1））を目指しており、本投資法人への資産売却も視野に入れた投資戦略を公表しています。

これらのGLPファンドでは、33物件（延床面積約301万㎡）（開発中のものを含みます。）を保有・開発しており（2018年9月30日現在）、本投資法人は、優先交渉権対象物件と併せて、今後もこれらの物件の取得機会を追求していきます。

GLPファンド物件については、本投資法人及び資産運用会社は、優先交渉権対象物件とは異なり優先的な情報提供やその取得に向けた誠実協議を求める契約上の権利は有していないものの、GLPファンドがその組成後、本書の日付現在までに売却を決定した先進的物流施設の全て（「GLP・MFLP 市川塩浜」の50%準共有持分を除きます。）を本投資法人が取得済みであり、本投資法人によるGLPファンド物件の取得実績は着実に増加しています。

（注1）米ドルの円換算額は、日本GLP株式会社が「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャーⅡ」の設立について2016年2月17日付で公表した際に用いられた数値（2016年2月15日現在の為替レート（1米ドル＝114.60円）により換算）を記載しています。

（ホ）日本GLP株式会社とのスポンサー・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、日本GLP株式会社との間で、2012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、日本GLP株式会社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

（ii）不動産売却情報の提供

資産運用会社は、日本GLP株式会社が上記「（ハ）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、日本GLP株式会社から当該売却情報の提供を受けることができます。

・優先交渉権対象物件以外のGLPグループのJV及び開発ファンド等からの取得機会の追求
本投資法人は、2013年10月1日付で、JVを通じてGLPグループがその持分の一部を間接的に保有する安定的稼働の先進的物流施設7物件・取得価格総額275億円を取得しています。また当該物件以降、GLPグループが開発した先進的物流施設である「GLP 神戸西」、「GLP・MFLP 市川塩浜」、「GLP 吉見」、「GLP岡山総社Ⅰ」、「GLP岡山総社Ⅱ」及び「GLP寝屋川」を、それぞれ開発ファンド等から相対で取得しました。本投資法人は、今後も、JV及び開発ファンド等が保有する物件を含む優先交渉権対象物件以外のGLPグループの保有物件からの取得機会を追求していきます。

（iii）報酬等

資産運用会社は、日本GLP株式会社に対し、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。

（iv）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。

（へ）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。

（ト）ブリッジスキームを活用した将来の物件取得機会の確保

本投資法人は、2015年7月14日に第三者保有物件であるGLP 野田吉春を取得対象資産とする売買契約を締結しました。本売買契約では本投資法人の取得価格を逓減させることを目的として、三菱ＵＦＪリースグループとの協働により、一時的に三菱ＵＦＪリースグループの不動産関連事業会社であるMULプロパティ株式会社（三菱ＵＦＪリース株式会社の完全子会社。以下「MULP」といいます。）が本物件を保有し、取得予定期間（2016年7月14日以降2020年7月13日までの間）中の本投資法人が別途指定する日に本投資法人が本物件を取得することとされていました。また、本投資法人によるGLP 野田吉春の取得価格は、4,170百万円以上4,650百万円以下の範囲内で本投資法人とMULPの間であらかじめ合意した、MULPの保有期間に比例して逓減する金額から一定の調整を行った金額となっており、これにより本投資法人は、一定の条件のもと、取得予定期間中の本投資法人が指定したタイミングで、取得価格を一定程度逓減させた形で、本物件を取得することができる仕組みが採用されていました。なお、GLP野田吉春については、2017年7月12日に本投資法人による取得日の決定、及び同年8月29日に取得価格の決定（4,496百万円）を行い、同年9月1日に取得を完了しています。

また、 本投資法人は、スポンサーであるGLPグループが保有・運営する優先交渉権対象物件からの取得についてスポンサーと交渉を行い、関東・関西の伝統的な物流プライムエリアに立地する本4物件（GLP舞洲Ⅰ、GLP三郷、GLP浦安及びGLP船橋Ⅱ）について、2017年8月29日付にて、三井住友ファイナンス＆リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）がGLPグループとの間で売買契約を締結するのと同時に、本投資法人によるSMFLからの本4物件の取得に係る売買契約を締結しました。本契約の締結は、本投資法人において適切と判断する時期及び方法による資金調達により本4物件を取得することを目的としたものであり、本投資法人は、SMFLが一時的に保有する本4物件を、取得予定期間中（2018年3月1日から2023年2月28日までの間）の本投資法人が指定するタイミングで、SMFLの保有期間等に応じ、2018年3月1日に取得する場合にはSMFLがGLPグループから取得した価格（51,600百万円）で、同日後に取得する場合には、当該価格から一定程度逓減させた価格で取得することとされていました。なお、本4物件については、2017年2月5日に本投資法人による取得日及び取得予定価格の決定を行い、2018年1月末日時点までの各本4物件の運用実績及びその後の取得予定日までの想定に基づき、資本的支出及び初期コストの当初想定との差額をSMFLの取得価格から減額した価格である合計を取得価格（合計51,560百万円）とする旨合意し、同年3月1日に一括して本4物件を取得しました。

また、本投資法人は、スポンサーであるGLPグループがその開発ファンドを通じて開発・運営を行っていた物件の取得についてスポンサーと交渉を行い、本5物件（GLP座間、GLP柏Ⅱ、GLP狭山日高Ⅰ、GLP狭山日高Ⅱ及びGLP川島）について、2018年12月26日付にて、ブルーロジスティクス1不動産販売合同会社及びブルーロジスティクス2不動産販売合同会社（以下、2社を合わせて「ブリッジSPC」といいます。）に対して「購入意向表明書」を提出し、ブリッジSPCより購入意向表明書記載の優先交渉義務等につき合意を得て本5物件の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得し、2019年1月31日付で、ブリッジSPCが本優先交渉権の対象となる本5物件の取得を完了しています。本優先交渉権の取得は、安定的な収益を生み出す優良な先進的物流施設の取得機会を確保することを目的としたものであり、本投資法人は、ブリッジSPCが一時的に保有する本5物件の全部又は一部を取得すべく、優先交渉期限である2021年1月31日までの本投資法人が指定するタイミングで、本優先交渉権を行使することが可能です。実際に本優先交渉権を行使し、取得を決定する際には、その時点におけるJ-REIT投資口価格等の市場環境等を勘案した上で行使することを企図しており、最終的に本優先交渉権を行使しない可能性、また、後継ブリッジSPCでの取得を行う可能性があります。なお、ブリッジSPCからの取得価格は、ブリッジSPCの本5物件の保有期間に概ね比例して逓減する金額を想定しています。

これらのような契約形態による物件取得は、第三者からの取得競争が厳しさを増している市場環境において、より高い投資収益性を得ることができる物件の取得機会の確保に資するものと考えています。本投資法人は、このような取組みを「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称し、優良物件の取得機会を確保するための物件取得におけるブリッジスキームの一つとして位置付け、今後も同様の取組みを検討することにより、競争力の高いポートフォリオの構築を目指します。かかる契約形態による物件取得は、柔軟な取得機会の確保と取得価格の上限の確定につながり、本投資法人の利益に資するものと考えています。

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。

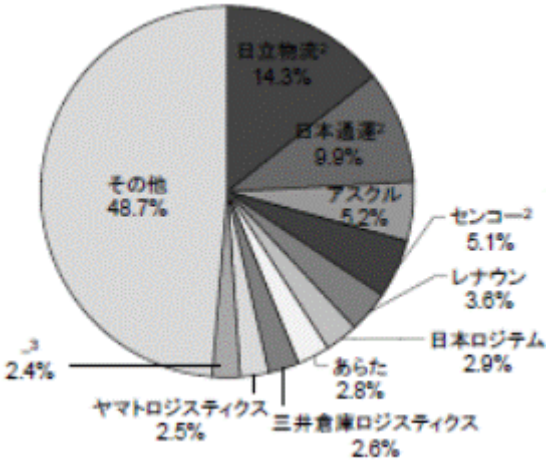
（イ）プロパティ・マネジメント

本投資法人は、GLPの100％子会社である日本GLP株式会社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99.2％（2019年2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: 2019年2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、センコー及び日本通運には、そのグループ会社を含みます。
3：国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループで、グループ名の開示については承諾が得られていないため開示していません。

（ロ）GLPグループのブランドの活用

本投資法人は、GLP及び日本GLP株式会社との間で、2012年11月13日付で商標ライセンス契約を締結し、その後、商標権者が変更したことに伴い、2019年3月29日付で本投資法人と日本GLP株式会社との間の商標ライセンス契約へ更改しています。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日本GLP株式会社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。

③　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、取得決定時点又は、取得時点において、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・関連する資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、再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令で定めるものをいいます。）若しくはこれを主たる信託財産とする信託の受益権又は有価証券（投信法で定めるものをいいます。）でその最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産であるもの等（以下「不動産関連資産等」といいます。）の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に、投資対象資産に応じた物件調査（デュー・ディリジェンス）を行います。

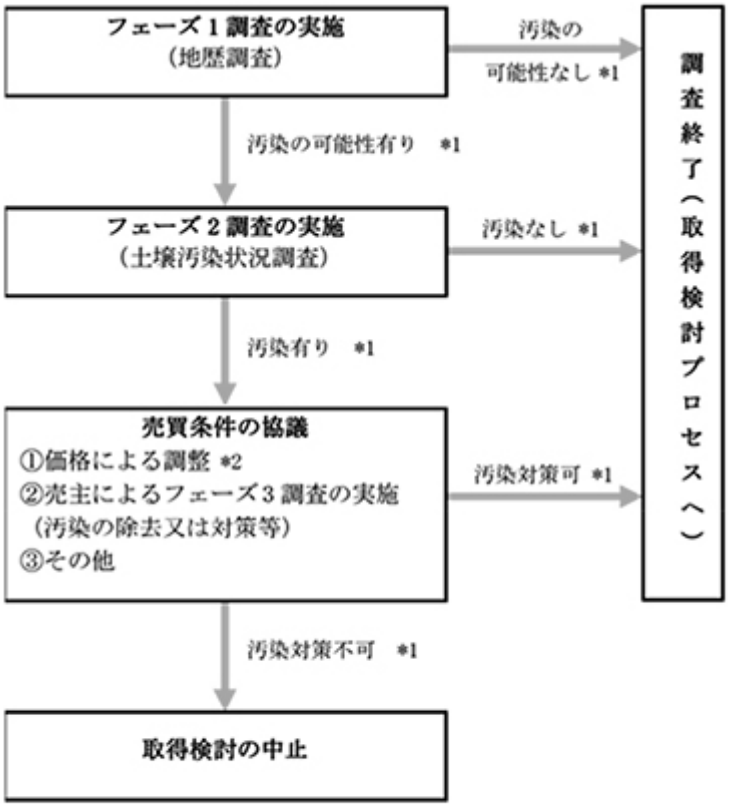
調査項目		内容
経済的調査	テナント評価	1. 賃貸条件、その他の契約内容、転貸の有無 2. テナントの信用状況、賃料支払状況 3. 当該テナントのポートフォリオに占める割合等 4. 設備等の所有及び費用負担区分
	マーケット調査	1. 潜在需要の動向（業種・業態） 2. 周辺の賃料水準、稼働状況の推移 3. 競合物件、新規供給の状況等
	損益計画他	1. 現行の賃料水準、賃貸借契約の内容 2. 施設の汎用性、テナント誘致に係る競争力 3. 費用項目、費用水準、支出関連の契約内容 4. 修繕履歴、修繕費計画、積立状況 5. 不動産関連課税金額、納税状況、優遇措置の有無等
物理的調査	立地調査	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）	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. 建蔽率・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	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	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	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	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	1. 保管及び届出の有無等

D．土壌汚染調査基準

不動産関連資産等の取得に当たっては、原則として、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「土壌調査フローチャート」に従って調査・対策を行います。

また、原則として、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）（以下「土壌汚染対策法」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、土壌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。

＜土壌調査フローチャート＞



*1 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う。
*2 単純な減額ではなく、汚染除去が担保できる金額の調整を前提とする

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。

④　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不動産関連資産等の本体又は裏付け財産である不動産に関し、計画的な修繕や改修を実施するよう努め、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。当社が管理に主体的に関与できる不動産については、原則として、以下の方針に従って管理を行います。

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、日本GLP株式会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しており、同契約に基づき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により、効率的なリーシング活動が可能になっていると考えています。

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

法令で定められている範囲においてPM会社を選定し不動産運営管理業務を委託します。PM会社の選定にあたっては、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会社として日本GLP株式会社を選定しています。また、今後取得する資産についても、上記の観点から、原則として日本GLP株式会社をPM会社に選定する方針です。

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。

⑤　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。

⑥　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（敷金及び保証金の返還、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使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（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(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す。

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ます。

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ます。

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、資産の取得等に伴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日本GLP株式会社によるプロパティ・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。

⑦　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、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1Ⅲ）。

① 投資対象資産

A．不動産関連資産

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、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。）

（ｉ）不動産の賃借権

（ii）地上権

（iii）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。）

（iv）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

（ｖ）当事者の一方が相手方の行う（イ）又は（ロ）（ｉ）乃至（iv）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。）

（vi）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」といいます。）

（ｉ）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。）

（ii）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iii）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iv）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）、A．（ハ）又はB．（チ）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

（チ）株券（金商法で定めるものをいいます。）

（リ）再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令で定めるものをいいます。）

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（Ｂ.（リ）に該当するものを除きます。）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

②　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 / ③　ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(3) 【分配方針】

① 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等の合計額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及び引当額等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行う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。

② 利益を超える金銭の分配（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、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、又はc)本投資法人における法人税等の課税の負担を軽減することができる場合、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を行わないものとします（規約第34条第2項）。

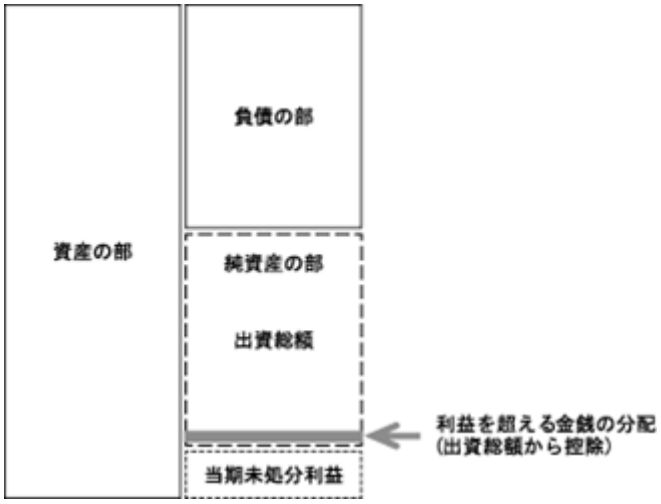
また、本投資法人は、一時差異等調整引当額が増加する場合、下記Ｃ.に記載される利益を超える金銭の分配に加えて、一時的な、利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。

（注1） 利益を超える金銭の分配は、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、一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、税法上の出資等減少分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の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、①保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応、②安定的な財務基盤の維持、③分配金水準の安定性の維持及び④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を行うこととしています。なお、利益を超える金銭の分配を実施した場合、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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）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の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）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）（注2）。利益を超える金銭の分配の実施及び金額の決定、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3））等に十分配慮します。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、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針です。
なお、当期末現在保有する資産全76物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急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653百万円です。各保有資産に係る緊急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 / ③　その他投資資産の主要なもの / 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） 本投資法人は、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、（注1）に記載される利益を超える金銭の分配に加えて、一時的な、利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。但し、（注1）に記載される利益を超える金銭の分配と併せて、投資信託協会の規則等において定める額を超えないものとします。

（注3） 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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行いません。
鑑定LTV（%）＝A／B×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－利益超過分配金（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）予定総額
なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）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、資産運用会社の経営企画部長が、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、資産運用会社の執行役員CFO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。

③　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、原則として決算期から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）。

④　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）。

⑤　投資信託協会規則

上記①乃至④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】

① 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 Ⅳ）は、次のとおりです。

A．有価証券（前記「（2）投資対象 / ① 投資対象資産 / B．（ハ）」に掲げるもので、その最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産以外のものであるものをいいます。）及び金銭債権（前記「（2）投資対象 / ① 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、換金性又は不動産関連資産との関連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 / ① 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。

② 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が、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。

（ハ）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）。

（ニ）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引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。

（ｉ）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）。

（ii）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）。

（iii）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）。

（iv）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）。

（ｖ）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）。

（vi）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、規約第6条の2）。

（イ）投資主との合意により当該投資口を有償で取得する場合

（ロ）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

（ハ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

（ニ）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

③　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（敷金及び保証金の返還、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使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 / ③　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。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ものではなく、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の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。 各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項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。

① 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

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

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

③　不動産に係るリスク

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

④　不動産信託受益権に係るリスク

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

⑤　税制に係るリスク

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

⑥　その他

Ａ．匿名組合出資持分への投資に関するリスク

① 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、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、これにより損害を被る可能性があります。

C．投資口の払戻しがないことに係るリスク

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

D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

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

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

Ｅ．投資口の希薄化に係るリスク

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

Ｆ．金銭の分配に係るリスク

本投資法人は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、保有資産の売却による損失や減損損失、建替えに伴う除却損等の損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、前記「2　投資方針 / （3）分配方針 / ②　利益を超える金銭の分配」に記載の方針に従い、利益を超える金銭の分配を行います。

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

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

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

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

Ｇ．投資法人債の償還・利払いに関するリスク

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

Ｈ．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

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

Ｉ．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、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、その時々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、投資法人債に係る信用格付、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

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

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュ・リザーブ積立額の付加その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限（以下「財務制限条項」といいます。）が課されることがあります。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、借入れに当たり、本投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先に対して担保に供している資産はありませんが、本投資法人が借入先との間で締結する金銭消費貸借契約には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の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されます。かかる財務制限条項等に抵触する場合、本投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を喪失することがあります。

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

Ｊ．投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、投資主総会は決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）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。

② 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おいては、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になります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B．資産運用会社に係るリスク

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

（イ）資産運用会社の運用能力に係るリスク

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

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。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．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、GLPファンド物件等を除く5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（GLPファンド物件等を除きます。）を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意しています。また、日本GLP株式会社とのスポンサー・サポート契約に基づき、マーケットリサーチ、物件取得業務の補助、運用物件の運営・管理に関する助言等の業務支援及び優先交渉権対象物件以外の物流施設の売却情報の提供を受けることができることとなっています。さらに、本投資法人は、原則としてGLPのグループ会社である日本GLP株式会社を運用資産のPM会社に選定する方針です。上記の他、本投資法人は、前記「2 投資方針 / （1）投資方針 / ②成長戦略 /Ａ．外部成長 / （ニ）GLPファンド物件の取得機会の活用」に記載のとおり、GLPファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けています。

また、GLPは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口389,440口（発行済投資口の総口数の10.2%）を保有しており、大口投資主として本投資法人の運営に一定の影響を及ぼし得るほか、資産運用会社の株式の全てを間接的に保有しており、同社の役職員のうち大半はGLPグループの出身者であることから、GLPグループは、資産運用会社を通じて本投資法人の資産運用に重大な影響を及ぼしており、また、資産運用会社の人材はGLPグループからの人材供給に相当程度依存しています。したがって、本投資法人がGLPグループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

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

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

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

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

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

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

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

また、本投資法人は、前記「2 投資方針 / （1）投資方針 / ②成長戦略 /Ａ．外部成長 / （ニ）GLPファンド物件の取得機会の活用」に記載のとおり、GLPファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けていますが、上記のとおり、GLPファンドが開発・保有する物件については、情報提供契約の対象とはなっておらず、したがってGLPファンドが保有する物件を売却する場合に本投資法人又は資産運用会社がその取得につき優先的に情報提供を受け、交渉する機会を提供されることについて契約上の保証はありません。GLPファンドにはGLPグループ以外の第三者が出資しており、当該第三者との関係その他GLPファンド側の事情によりGLPファンドからの物件取得が困難となる可能性があり、また、そのような事情がない場合であっても、本投資法人が期待通りにGLPファンドの開発・保有物件を取得できず、本投資法人の外部成長に寄与しない可能性があります。

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

③　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、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になります（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、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任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・保証が全く行われない場合もあり得ます。

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

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

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

E．土地の境界等に係るリスク

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

Ｆ．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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

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

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

Ｇ．建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

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

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

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

H．有害物質に係るリスク

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

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

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

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

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

Ｉ．不動産の所有者責任に係るリスク

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

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

Ｊ．共有物件に係るリスク

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

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

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

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（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りなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

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

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

K．借地権に係るリスク

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

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

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

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

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

L．仮換地及び保留地に係るリスク

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

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

M. 売主の倒産等の影響に係るリスク

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

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

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

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

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

N. 専門家報告書等に係るリスク

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

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

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

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

Ｏ．マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

Ｐ．収入及び支出に係るリスク

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

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

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

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

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

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

Q．PM会社に係るリスク

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

R．テナント集中に係るリスク

本投資法人の保有する物流施設の多くは、極めて少数のテナントに依存していますが、不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。特に、物流施設はBTS（Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設）を前提に供給される物件が比較的多いこともあり、相対的に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性や改装等のために多額のコスト負担が生じる可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

S．敷金及び保証金に関するリスク

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

T．転貸に係るリスク

(イ）転借人に係るリスク

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

(ロ）敷金等の返還義務に係るリスク

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

U．マスターリースに係るリスク

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

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

V．フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

W．地球温暖化対策に係るリスク

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

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

X．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　2002年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第6号　2003年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。但し、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

Ｙ．太陽光発電設備が付帯した物件に係るリスク

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

④　不動産信託受益権に係るリスク

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

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

Ａ．信託受益者として負うリスク

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

B．不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

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

C．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

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

D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

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

E．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

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

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

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

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

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

⑤　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 / ②　投資法人の税務 / Ａ．利益配当等の損金算入」をご参照ください。

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

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

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

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

Ｄ．借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

Ｅ．同族会社に該当するリスク

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

Ｆ．投資口を保有する投資主数に関するリスク

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

Ｇ．投資口の国外募集に関するリスク

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

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

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

Ｉ．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第31条、規約別紙1 Ⅱ 4）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。なお、投資法人に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減措置は2021年3月31日までとされています。

Ｊ．一般的な税制の変更に係るリスク

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

Ｋ．会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

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

⑥　その他

Ａ．匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

①　本投資法人の体制

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

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

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

②　資産運用会社の体制

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

Ａ．資産運用会社は、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルを定め、資産運用会社の経営及び投資法人から委託された運用資産に対して直接間接に影響を及ぼすリスクを定期的に分析・評価し、それに対する対策を講じ、またモニタリングすることにより、リスクの管理に努めています。

B．資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資を決定する際の物件調査基準及び物件評価基準、並びに運営管理方針（テナント管理及び賃貸方針、不動産運営管理、売却方針、付保方針並びに外部委託管理方針を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

C．資産運用会社は、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。

D．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。

E．資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。

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。

① 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）。

② 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）。

③ 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、譲渡報酬及び合併報酬から構成され、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 計算期間Ⅰ （決算期の翌日から3ヶ月後の日までの期間） 計算期間Ⅱ （計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間）	総資産額（注1）×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（注2）
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等（注1参照）を取得した場合（本投資法人が自ら請負契約の発注者となって再開発、増築又は増設を行う場合を含みます。なお、合併により承継した場合は含みません。））	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等（注1参照）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
合併報酬（注5） （本投資法人が新設合併又は吸収合併を行った場合）	合併時において合併の相手方が保有していた不動産関連資産等（注1参照）の合併時における評価額の0.5%（上限）	合併の効力発生日から3ヶ月以内

（注1）計算期間Ⅰにおける「総資産額」は、本投資法人の計算期間Ⅰ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Ⅱにおける「総資産額」は、直前の計算期間Ⅰにおける「総資産額」に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した（計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が自ら請負契約の発注者となって再開発、増築又は増設を行った場合を含みます。）不動産関連資産、再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令で定めるものをいいます。）若しくはこれを主たる信託財産とする信託の受益権又は有価証券（投信法で定めるものをいいます。）でその最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産であるもの（本③において「不動産関連資産等」と総称します。）（計算期間Ⅰの期間中に合併を行った場合には当該合併に伴い増加した不動産関連資産等を本投資法人が取得した不動産関連資産等とみなすものとします。）の取得価額（合併に伴い増加した不動産関連資産等については、その資産計上額とします）を加算し、処分した不動産関連資産等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等についてはその取得価額）を減算した額とします。

（注2）計算期間Ⅰの期間中に合併を行った場合の「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬1については、計算期間Ⅱの末日より2ヶ月以内に、当該合併が行われなかったとみなして算出した「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬1の金額を支払った上で、計算期間Ⅱの末日より5ヶ月以内に、当該合併を踏まえて算出した「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬1と支払い済みの金額の差額を支払うものとします。

（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33物件の取得に係る取得報酬は０円です。

（注5）投信法に定める利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、合併時において合併の相手方が保有していた不動産関連資産等の合併時における評価額の0.3%を上限とします。

④　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、月額の最低額を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 決算期日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
個人番号関係手数料	1. 振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2. 非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1)封書 ①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 ②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 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料　1通につき5円 6. 共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、上記投資主名簿等管理人との契約において本投資法人が負担するものとして定めている帳簿用紙印刷費は、調製費に代えて用紙代を請求する） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は1につき2円加算	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）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務

項目	手数料	対象事務
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、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
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　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理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 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。

⑤　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%

⑥　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適当となったときは、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%

⑦　投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）
本投資法人が第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金500万円以下、金500万円以下及び金500万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。
また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（1回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

⑧　投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）
本投資法人が第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金430万円、金430万円以下、金430万円以下及び金430万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。
なお、本投資法人が第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金330万円以下、金370万円以下、金400万円以下及び金470万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該各投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。
また、上記各投資法人債の元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（1回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

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。

① 投資口の発行に関する費用
② 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
③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 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。）
⑤ 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
⑥ 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。）
⑦ 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
⑧ 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。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑩ 本投資法人の運営に要する費用
⑪ 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。

① 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（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、20%（所得税15%、住民税5%。なお、大口個人投資主（発行済投資口の総口数の3%以上を保有）については、所得税20%となり、住民税は課されません。）の税率により源泉徴収された後、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、2013年から2037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。

（ｉ）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。

（ii）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等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、20%（所得税15%、住民税5%）です（2013年から2037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。）。

（iii）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。）。

（iv）2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称「NISA」）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設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）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。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上(2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳以上)である方に限ります。

(注2) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「つみたてNISA」）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設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされております。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされております。

（注3）　非課税口座で買付けた上場株式等の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（注4）　非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

（ｖ）2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称「ジュニアNISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者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。

（注1）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方(2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳未満)及びその年中に出生した方に限ります。

（注2）　未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（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。

（ｉ）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。

（ii）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(ハ）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×払戻し等割合※

※払戻し等割合は、従前の「減少剰余金等割合」と同様の計算となります。なお、当該割合について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

（ハ）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、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、2013年から2037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。

（ｉ）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等の金額から控除することができます。

（ii）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、確定申告により上場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等の金額から繰越控除を行うことが認められます。

（iii）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が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（2013年から2037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。）。

（iv）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。

（ｖ）2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称「NISA」）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年内にその非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）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。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上(2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳以上)である方に限ります。
（注2）2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「つみたてNISA」）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされております。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされております。
（注3）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。
（注4）非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

（vi）2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称「ジュニアNISA」）に基づき、未成年者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、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）を譲渡した場合、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。

（注1）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方(2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳未満))及びその年中に出生した方に限ります。
（注2）未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

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（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、15%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。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、2013年1月1日から2037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、法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（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。

（ｉ）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。

（ii）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。

②　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（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）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(一定の海外子法人を除きます。)の株式、出資の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと。(なお、2019年4月1日以後に開始する事業年度以降は匿名組合契約等に基づく出資についても、本要件の適用対象となります。)
（ハ）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(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の総口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に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
（ト）事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること

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2021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不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が2021年3月31日まで（倉庫等については2015年4月1日から2021年3月31日まで）に取得するものについては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2021年3月31日までは3%とされています。また、2021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2021年3月31日まで（倉庫等（注）については2015年4月1日から2021年3月31日まで）に取得するものについては5分の2に軽減されます。

（注）　不動産取得税の本特例の適用対象となる倉庫は、床面積が三千平方メートル以上のものであって、流通加工の用に供する空間を有するもの及びその敷地の用に供されている土地若しくは当該敷地の用に供するものとして建設計画が確定している土地に限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	地域（注1）	第13期 2018年8月31日		第14期 2019年2月28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	314,163	59.4	337,191	55.2
	関西圏	98,397	18.6	156,542	25.6
	その他	93,666	17.7	94,966	15.5
小計		506,227	95.8	588,700	96.4
預金・その他の資産		22,387	4.2	22,161	3.6
資産総額（注5）（注6）		528,614 (506,227)	100.0 (95.8)	610,861 (588,700)	100.0 (96.4)
負債総額（注5）		254,683	48.2	292,173	47.8
純資産総額（注5）		273,931	51.8	318,687	52.2

（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（不動産及び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、信託建設仮勘定及び建設仮勘定の金額は含まれていません。また、関東圏の保有総額には車両運搬具の金額が含まれています。
（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】

①【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。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本項においては、別途記載のある場合を除き、本投資法人の保有資産の2019年2月末日現在の状況を記載しています。

A．ポートフォリオの概要

本投資法人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	21,589	29,700	3.7	56,757.92	56,757.92	100.0	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,906	6,850	0.8	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,370	9,730	1.2	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,560	6,080	0.8	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	14,487	20,100	2.5	101,623.59	101,623.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,908	2,090	0.3	10,465.03	10,465.03	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,505	14,300	1.9	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,202	2,890	0.4	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	17,551	24,600	3.1	101,272.40	100,345.84	99.1	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,469	9,520	1.1	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,863	5,280	0.7	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,233	13,500	1.6	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	14,151	21,100	2.4	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,822	6,430	0.8	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,359	9,960	1.3	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	2,993	4,230	0.5	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,743	8,090	1.0	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	18,056	22,800	3.1	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,615	8,500	1.1	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	35,121	43,400	6.0	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	2,394	3,080	0.4	17,062.92	17,062.92	100.0	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,490	12,800	1.9	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,303	5,570	0.9	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,295	10,300	1.4	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,413	2,890	0.4	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜（注8）	15,500	15,277	17,300	2.5	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	20,623	24,000	3.5	74,176.27	74,176.27	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,902	11,800	1.8	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,502	5,360	0.7	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,467	7,910	1.2	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,780	8,300	1.3	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,936	18,200	2.8	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,361	18,900	3.0	44,308.34	36,995.46	83.5	4
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,926	6,190	1.0	23,832.60	23,832.60	100.0	1

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)
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,569	6,390	0.8	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,463	9,440	1.3	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	8,229	12,200	1.5	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,039	2,750	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,027	6,020	0.8	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	23,363	29,500	4.1	110,224.41	110,224.41	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,943	2,340	0.3	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,083	3,000	0.4	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,820	2,260	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	3,153	4,350	0.6	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,412	3,250	0.4	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	1,423	1,640	0.2	9,533.88	9,533.88	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,589	4,480	0.6	24,167.83	24,167.83	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,739	7,620	1.2	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,672	4,910	0.8	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	19,252	19,400	3.2	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	35,985	36,200	5.9	128,504.34	118,937.05	92.6	12
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,336	7,650	1.2	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,763	2,820	0.5	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,565	4,740	0.7	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	8,105	8,360	1.3	26,938.02	26,938.02	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	750	870	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,938	3,670	0.5	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,679	4,590	0.7	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,623	2,770	0.4	27,671.51	27,671.51	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,838	7,930	1.0	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,193	1,360	0.2	13,574.58	13,574.58	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,186	2,880	0.4	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,627	6,020	0.9	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,301	6,940	0.9	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,430	2,220	0.3	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,350	4,300	0.6	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	1,837	2,360	0.3	10,981.89	10,981.89	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	10,206	13,700	1.8	52,709.97	52,709.97	100.0	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,428	1,650	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,597	4,200	0.6	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	1,464	1,910	0.2	14,641.22	14,641.22	100.0	1
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	9,367	11,100	1.6	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	5,808	6,500	1.0	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	12,705	13,100	2.1	63,015.53	60,176.87	95.5	5
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	12,616	13,000	2.1	63,213.22	62,965.09	99.6	7
その他-23	GLP 藤前	1,980	2,014	2,040	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1
ポートフォリオ合計		609,494	588,700	714,180	100.0	2,785,263.44	2,764,019.84	99.2	135

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

（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、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。
（注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、小数第二位を四捨五入しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第二位を切り捨てて99.9%と記載しています。
（注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。
（注8）GLP・MFLP 市川塩浜は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。

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 東海	愛知県東海市	南面外壁改修工事	自2019年5月 至2019年6月	33	－	－
GLP 春日部	埼玉県春日部市	構内路盤改修工事（南面）	自2019年8月 至2019年8月	32	－	－
GLP 東京	東京都大田区	屋上FRP防水改修工事	自2019年7月 至2019年8月	28	－	－
GLP 浦安	千葉県浦安市	北側トラックバース改修	自2019年9月 至2019年10月	27	－	－
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	屋上FRP防水改修工事	自2020年1月 至2020年2月	24	－	－
GLP 摂津	大阪府摂津市	4号棟C号機オムニリフター更新工事	自2019年8月 至2020年1月	22	－	－
GLP 浦安	千葉県浦安市	北側外壁・庇上げ裏改修工事	自2019年10月 至2019年11月	21	－	－
GLP 郡山Ⅰ	福島県郡山市	泡消火設備改修工事（一斉解放弁）	自2019年10月 至2020年2月	20	－	－
GLP 昭島	東京都昭島市	B棟西面外壁改修工事	自2020年1月 至2020年2月	20	－	－
GLP 盛岡	岩手県紫波郡	垂直搬送機部分改修	自2019年4月 至2019年8月	9	－	－

（ロ）期中の資本的支出

本投資法人が、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962百万円であり、費用に区分された修繕費82百万円と合わせ、合計1,044百万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Ⅱ	千葉県習志野市	冷温水発生器更新工事	自2018年6月　至2018年11月	72
GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	高効率照明更新工事	自2018年10月　至2018年12月	59
GLP 桶川	埼玉県桶川市	照明器具改修工事	自2018年11月　至2018年12月	37
GLP 湘南	神奈川県藤沢市	外壁改修工事（南北面）	自2018年10月　至2018年12月	36
GLP 六甲	兵庫県神戸市	ASB棟南面及び倉庫棟西面他外壁改修工事	自2018年11月　至2019年1月	29
GLP 浦安	千葉県浦安市	高効率照明更新工事	自2018年9月　至2018年11月	27
GLP 三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	高効率照明更新工事	自2018年7月　至2018年9月	26
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	屋上FRP防水改修工事	自2018年10月　至2018年12月	22
その他	―	―	―	650
合計				962

（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）

営業期間	第10期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日	第11期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	第12期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	第13期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	第14期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28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15期（2019年8月期）の資本的支出は873百万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3,788百万円の100分の70に相当する金額である2,651百万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営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から、同営業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3,788百万円から当期の資本的支出額962百万円を控除した金額は2,826百万円となります。
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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業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76物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急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653百万円です。各資産に係る緊急修繕費用と中長期修繕費用の詳細は、後記「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」記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用をご参照ください。

Ｃ．賃貸借の概況及び損益状況

第14期（自2018年9月1日　至 2019年2月28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Ⅱ	GLP 船橋	GLP 加須
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	738,616	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用	168,632						
公租公課	56,882						
外注委託費	38,801						
水道光熱費	35,950						
修繕費	7,222						
損害保険料	838						
その他賃貸事業費用	28,937						
③NOI(①-②)	569,984	157,036	217,919	141,199	415,043	50,273	328,613
④減価償却費	110,606	42,152	28,603	36,669	133,505	16,661	100,313
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	459,377	114,883	189,316	104,529	281,537	33,611	228,299
⑦資本的支出	10,178	30,055	17,470	-	90,138	13,319	36,828
⑧NCF(③-⑦)	559,806	126,981	200,449	141,199	324,905	36,954	291,785

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Ⅱ	GLP 岩槻	GLP 春日部	GLP 越谷Ⅱ	GLP 三郷Ⅱ	GLP 辰巳
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	685,505	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用		132,477					
公租公課		50,043					
外注委託費		42,764					
水道光熱費		35,668					
修繕費		349					
損害保険料		1,330					
その他賃貸事業費用		2,321					
③NOI(①-②)	78,613	553,027	195,402	115,932	271,612	405,972	120,731
④減価償却費	29,755	131,613	41,647	37,844	53,477	84,741	13,878
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	48,858	421,413	153,754	78,088	218,134	321,230	106,853
⑦資本的支出	19,197	56,091	5,357	886	8,372	40,027	12,213
⑧NCF(③-⑦)	59,416	496,936	190,045	115,046	263,240	365,945	108,518

物件番号	関東圏-15	関東圏-16	関東圏-17	関東圏-18	関東圏-19	関東圏-21	関東圏-22
物件名称	GLP 羽村	GLP 船橋Ⅲ	GLP 袖ヶ浦	GLP 浦安Ⅲ	GLP 辰巳Ⅱa	GLP 東京Ⅱ	GLP 桶川
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	1,100,177	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用						248,385	
公租公課						84,674	
外注委託費						63,645	
水道光熱費						82,917	
修繕費						7,349	
損害保険料						1,208	
その他賃貸事業費用						8,590	
③NOI(①-②)	196,777	77,042	189,868	453,829	161,904	851,792	70,365
④減価償却費	39,262	21,173	41,308	110,509	20,308	180,787	24,220
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	157,514	55,869	148,560	343,319	141,595	671,004	46,144
⑦資本的支出	2,051	6,760	-	66,808	8,060	10,146	65,726
⑧NCF(③-⑦)	194,725	70,282	189,868	387,021	153,844	841,646	4,639

物件番号	関東圏-23	関東圏-24	関東圏-26	関東圏-27	関東圏-28	関東圏-29	関東圏-30
物件名称	GLP 新木場	GLP 習志野	GLP 杉戸	GLP 松戸	GLP・MFLP 市川塩浜	GLP 厚木Ⅱ	GLP 吉見
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	171,343	非開示（注）	非開示（注）	470,989	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用		26,305			84,909		
公租公課		8,411			37,765		
外注委託費		8,865			25,950		
水道光熱費		7,736			17,867		
修繕費		588			1,344		
損害保険料		239			688		
その他賃貸事業費用		465			1,292		
③NOI(①-②)	260,742	145,038	218,333	65,291	386,079	476,901	278,417
④減価償却費	35,210	23,524	48,063	12,138	64,173	115,183	74,136
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	225,532	121,513	170,269	53,152	321,906	361,718	204,280
⑦資本的支出	12,699	11,156	4,589	3,379	847	-	570
⑧NCF(③-⑦)	248,043	133,882	213,744	61,911	385,232	476,901	277,847

物件番号	関東圏-31	関東圏-32	関東圏-33	関東圏-34	関東圏-35	関東圏-36	関西圏-1
物件名称	GLP 野田吉春	GLP 浦安	GLP 船橋Ⅱ	GLP 三郷	GLP 新砂	GLP 湘南	GLP 枚方
運用日数	181	181	181	181	179	179	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	400,659	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用					31,647		
公租公課					-		
外注委託費					17,648		
水道光熱費					11,879		
修繕費					898		
損害保険料					582		
その他賃貸事業費用					637		
③NOI(①-②)	118,234	170,755	185,405	402,760	369,012	152,911	163,526
④減価償却費	30,388	36,162	34,290	61,998	37,070	23,389	23,172
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	87,846	134,592	151,115	340,762	331,942	129,522	140,353
⑦資本的支出	-	30,427	3,328	8,730	16,361	47,339	460
⑧NCF(③-⑦)	118,234	140,328	182,077	394,030	352,651	105,572	163,066

物件番号	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7	関西圏-8
物件名称	GLP 枚方Ⅱ	GLP 舞洲Ⅱ	GLP 津守	GLP 六甲	GLP 尼崎	GLP 尼崎Ⅱ	GLP 奈良
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	851,343	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用					174,997		
公租公課					70,629		
外注委託費					48,043		
水道光熱費					48,822		
修繕費					3,025		
損害保険料					1,452		
その他賃貸事業費用					3,024		
③NOI(①-②)	221,514	271,731	60,640	171,056	676,346	63,684	86,484
④減価償却費	37,133	97,435	8,678	31,186	167,574	11,850	27,552
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	184,381	174,295	51,962	139,870	508,772	51,833	58,931
⑦資本的支出	9,520	4,988	41,597	33,122	50,234	916	-
⑧NCF(③-⑦)	211,994	266,743	19,043	137,934	626,112	62,768	86,484

物件番号	関西圏-9	関西圏-10	関西圏-11	関西圏-12	関西圏-13	関西圏-14	関西圏-15
物件名称	GLP 堺	GLP 六甲Ⅱ	GLP 門真	GLP 西神	GLP 福崎	GLP 神戸西	GLP 深江浜
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用							
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI(①-②)	58,577	117,810	76,998	46,273	123,111	186,071	123,735
④減価償却費	15,907	27,442	12,001	11,824	44,984	58,715	37,692
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	42,669	90,368	64,997	34,449	78,126	127,356	86,043
⑦資本的支出	-	-	-	-	-	-	2,334
⑧NCF(③-⑦)	58,577	117,810	76,998	46,273	123,111	186,071	121,401

物件番号	関西圏-16	関西圏-17	関西圏-18	関西圏-19	関西圏-20	関西圏-21	その他-1
物件名称	GLP 舞洲Ⅰ	GLP 大阪	GLP 摂津	GLP 西宮	GLP 滋賀	GLP 寝屋川	GLP 盛岡
運用日数	181	179	179	179	179	179	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	861,443	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用		95,490					
公租公課		-					
外注委託費		50,871					
水道光熱費		37,747					
修繕費		1,315					
損害保険料		1,829					
その他賃貸事業費用		3,728					
③NOI(①-②)	494,237	765,952	209,671	75,756	134,806	180,857	29,645
④減価償却費	144,381	202,716	16,246	21,404	23,908	45,450	13,954
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	349,855	563,236	193,424	54,351	110,898	135,406	15,691
⑦資本的支出	1,729	25,266	9,972	6,219	9,517	-	1,404
⑧NCF(③-⑦)	492,508	740,686	199,699	69,537	125,289	180,857	28,241

物件番号	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5	その他-6	その他-7	その他-8
物件名称	GLP 富谷	GLP 郡山Ⅰ	GLP 郡山Ⅲ	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島Ⅱ	GLP 基山
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	非開示（注）	126,330	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用			33,679				
公租公課			15,296				
外注委託費			6,983				
水道光熱費			8,261				
修繕費			1,315				
損害保険料			309				
その他賃貸事業費用			1,513				
③NOI(①-②)	94,658	116,702	92,650	179,050	44,169	76,583	164,344
④減価償却費	31,648	42,451	27,703	35,166	7,982	23,481	64,188
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	63,010	74,251	64,946	143,883	36,187	53,101	100,155
⑦資本的支出	2,126	35,020	3,814	9,700	842	584	1,267
⑧NCF(③-⑦)	92,532	81,682	88,836	169,350	43,327	75,999	163,077

物件番号	その他-10	その他-11	その他-12	その他-13	その他-14	その他-15	その他-16
物件名称	GLP 仙台	GLP 江別	GLP 桑名	GLP 廿日市	GLP 小牧	GLP 扇町	GLP 広島
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用							
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI(①-②)	175,890	59,933	122,504	67,247	305,551	44,817	120,522
④減価償却費	48,774	19,721	29,502	14,911	75,087	19,290	27,259
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	127,116	40,212	93,002	52,335	230,464	25,527	93,263
⑦資本的支出	1,957	6,897	-	-	4,334	-	5,930
⑧NCF(③-⑦)	173,933	53,036	122,504	67,247	301,217	44,817	114,592

物件番号	その他-17	その他-19	その他-20	その他-21	その他-22	その他-23
物件名称	GLP 福岡	GLP 鳥栖Ⅰ	GLP 富谷Ⅳ	GLP 岡山総社Ⅰ	GLP 岡山総社Ⅱ	GLP 藤前
運用日数	181	181	181	181	181	179
①不動産賃貸事業収益	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	402,458	382,523	非開示（注）
②不動産賃貸事業費用				60,701	51,176	
公租公課				-	-	
外注委託費				26,341	24,116	
水道光熱費				20,157	18,662	
修繕費				1,752	721	
損害保険料				902	897	
その他賃貸事業費用				11,548	6,779	
③NOI(①-②)	50,048	278,881	171,912	341,757	331,346	60,604
④減価償却費	13,248	101,462	46,520	87,355	84,350	12,000
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	36,799	177,418	125,391	254,401	246,996	48,604
⑦資本的支出	9,041	2,785	10,628	3,393	-	27,300
⑧NCF(③-⑦)	41,007	276,096	161,284	338,364	331,346	33,304

（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	2003年11月17日	1,333	316	14,879.68
	関東圏-2	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	1987年8月27日	（注4）	（注4）	25,313.64
	関東圏-3	GLP 昭島	東京都昭島市	2001年2月10日	（注4）	（注4）	30,939.95
	関東圏-4	GLP 富里	千葉県富里市	2007年7月3日	（注4）	（注4）	39,398.15
	関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	1991年8月26日	（注4）	（注4）	55,185.00
	関東圏-6	GLP 船橋	千葉県船橋市	1990年4月14日	（注4）	（注4）	5,804.04
	関東圏-7	GLP 加須	埼玉県加須市	2005年3月11日	（注4）	（注4）	38,278.86
	関東圏-8	GLP 深谷	埼玉県深谷市	1991年1月23日	（注4）	（注4）	31,666.62
	関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	2007年1月18日	1,273	393	53,792.06
	関東圏-10	GLP 岩槻	埼玉県さいたま市	2008年8月5日	（注4）	（注4）	17,277.60
	関東圏-11	GLP 春日部	埼玉県春日部市	2004年7月15日	（注4）	（注4）	18,269.08
	関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	埼玉県越谷市	2006年7月28日	（注4）	（注4）	16,056.14
	関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	2008年9月19日	（注4）	（注4）	30,614.09
	関東圏-14	GLP 辰巳	東京都江東区	2003年9月8日	（注4）	（注4）	6,500.01
	関東圏-15	GLP 羽村	東京都羽村市	2009年1月13日	（注4）	（注4）	26,712.92
	関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2001年1月24日	（注4）	（注4）	9,224.00
	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ケ浦市	2007年6月15日	（注4）	（注4）	32,524.00
	関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	2006年3月6日	（注4）	（注4）	33,654.00
	関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	東京都江東区	1986年8月28日	（注4）	（注4）	6,384.51
	関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	2006年4月20日	1,997	391	31,998.97
	関東圏-22	GLP 桶川	埼玉県桶川市	1993年7月31日	（注4）	（注4）	9,913.68
	関東圏-23	GLP 新木場	東京都江東区	2002年8月29日	（注4）	（注4）	11,224.54
	関東圏-24	GLP 習志野	千葉県習志野市	1989年9月26日	321	44	14,047.00
	関東圏-26	GLP 杉戸	埼玉県北葛飾郡	2005年7月4日	（注4）	（注4）	48,237.80
	関東圏-27	GLP 松戸	千葉県松戸市	1999年4月5日	（注4）	（注4）	12,088.34
	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜（注5）	千葉県市川市	2014年1月14日	885	123	52,887.00
	関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	神奈川県愛甲郡	2016年6月1日	（注4）	（注4）	38,241.60
	関東圏-30	GLP 吉見	埼玉県比企郡	2015年9月4日	（注4）	（注4）	33,911.95
	関東圏-31	GLP 野田吉春	千葉県野田市	2012年9月19日	（注4）	（注4）	17,026.44
	関東圏-32	GLP 浦安	千葉県浦安市	2003年4月7日	（注4）	（注4）	16,054.00
	関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	千葉県船橋市	1989年1月13日	（注4）	（注4）	16,346.00
	関東圏-34	GLP 三郷	埼玉県三郷市	2006年1月25日	（注4）	（注4）	38,992.48
	関東圏-35	GLP 新砂	東京都江東区	1987年3月31日	747	181	22,831.21
	関東圏-36	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	1999年12月24日	（注4）	（注4）	14,384.17
関東圏小計					20,160	6,569	870,659.53
	関西圏-1	GLP 枚方	大阪府枚方市	1985年9月20日	（注4）	（注4）	25,290.30
	関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	2000年12月11日	（注4）	（注4）	31,131.17
	関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	大阪府大阪市	2006年10月15日	（注4）	（注4）	24,783.06
	関西圏-4	GLP 津守	大阪府大阪市	1981年10月14日	（注4）	（注4）	9,021.75
	関西圏-5	GLP 六甲	兵庫県神戸市	1991年3月4日	（注4）	（注4）	24,969.30
	関西圏-6	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	2006年12月8日	1,528	599	59,078.60
	関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	兵庫県尼崎市	1992年2月12日	（注4）	（注4）	4,310.06
	関西圏-8	GLP 奈良	奈良県大和郡山市	1969年11月22日	（注4）	（注4）	13,420.77
	関西圏-9	GLP 堺	大阪府堺市	2007年9月18日	（注4）	（注4）	10,000.03
	関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	2006年7月26日	（注4）	（注4）	18,212.00
	関西圏-11	GLP 門真	大阪府門真市	1980年1月29日	（注4）	（注4）	8,436.79
	関西圏-12	GLP 西神	兵庫県神戸市	1995年12月19日	（注4）	（注4）	5,489.57
	関西圏-13	GLP 福崎	兵庫県神崎郡	2004年7月20日	（注4）	（注4）	40,466.90
	関西圏-14	GLP 神戸西	兵庫県神戸市	2015年1月8日	（注4）	（注4）	20,999.95
	関西圏-15	GLP 深江浜	兵庫県神戸市	2007年2月28日	（注4）	（注4）	18,242.52
	関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	大阪府大阪市	2006年7月10日	（注4）	（注4）	25,834.92
	関西圏-17	GLP 大阪	大阪府大阪市	2004年8月19日	1,690	363	45,953.22
	関西圏-18	GLP 摂津	大阪府摂津市	1981年3月20日	（注4）	（注4）	37,718.42
	関西圏-19	GLP 西宮	兵庫県西宮市	1979年10月31日	（注4）	（注4）	14,639.04
	関西圏-20	GLP 滋賀	滋賀県草津市	1991年10月16日	（注4）	（注4）	32,678.54
	関西圏-21	GLP 寝屋川	大阪府寝屋川市	2018年4月4日	（注4）	（注4）	13,328.77
関西圏小計					9,472	3,333	484,005.68
	その他-1	GLP 盛岡	岩手県紫波郡	1980年8月27日	（注4）	（注4）	10,244.70
	その他-2	GLP 富谷	宮城県富谷市	2006年4月5日	（注4）	（注4）	19,525.08

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 （㎡）
	その他-3	GLP 郡山Ⅰ	福島県郡山市	2008年8月21日	（注4）	（注4）	18,626.32
	その他-4	GLP 郡山Ⅲ	福島県郡山市	1993年2月17日	237	55	22,862.07
	その他-5	GLP 東海	愛知県東海市	2004年7月14日	（注4）	（注4）	18,987.22
	その他-6	GLP 早島	岡山県都窪郡	1989年11月28日	（注4）	（注4）	12,808.41
	その他-7	GLP 早島Ⅱ	岡山県都窪郡	2007年12月7日	（注4）	（注4）	14,675.59
	その他-8	GLP 基山	佐賀県三養基郡	2008年11月5日	（注4）	（注4）	73,225.00
	その他-10	GLP 仙台	宮城県仙台市	2007年1月4日	（注4）	（注4）	19,276.01
	その他-11	GLP 江別	北海道江別市	2009年1月20日	（注4）	（注4）	35,111.40
	その他-12	GLP 桑名	三重県桑名市	2006年9月4日	（注4）	（注4）	46,811.76
	その他-13	GLP 廿日市	広島県廿日市市	2006年7月10日	（注4）	（注4）	18,452.00
	その他-14	GLP 小牧	愛知県小牧市	2008年2月15日	（注4）	（注4）	27,640.00
	その他-15	GLP 扇町	宮城県仙台市	1974年8月9日	（注4）	（注4）	10,354.95
	その他-16	GLP 広島	広島県広島市	1989年3月31日	（注4）	（注4）	15,603.94
	その他-17	GLP 福岡	福岡県福岡市	1988年1月14日	（注4）	（注4）	7,527.47
	その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	佐賀県鳥栖市	2008年1月31日	（注4）	（注4）	51,843.52
	その他-20	GLP 富谷Ⅳ	宮城県富谷市	1998年11月24日	（注4）	（注4）	24,947.28
	その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	岡山県総社市	2013年2月6日	745	435	33,054.58
	その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	岡山県総社市	2015年10月13日	768	216	33,061.77
	その他-23	GLP 藤前	愛知県名古屋市	1987年10月21日	（注4）	（注4）	17,972.76
その他小計					6,498	2,258	532,611.83
ポートフォリオ合計					36,131	12,162	1,887,277.04

(注1)「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も延べ床面積が大きい建物の新築年月日を記載しています。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付年月日を記載しています。

(注2)「年間賃料」は、2019年2月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額）（消費税等は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。また、太陽光発電設備や駐車場等に係る賃料は含んでいません。

(注3)「敷金・保証金」は、2019年2月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る各賃貸借契約書に基づく敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注5)年間賃料及び敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分である50%を乗じた数値を記載しており、土地面積は、物件全体に関する数値を記載しています。

E．稼働率の推移

計算期間	第5期 自 2014年3月 1日 至 2014年8月31日	第6期 自 2014年9月 1日 至 2015年2月28日	第7期 自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	第8期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	第9期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
物件数	44	53	54	58	58
テナントの総数	66	79	82	90	90
総賃貸可能面積(㎡)	1,490,181.13	1,692,532.27	1,727,949.60	1,914,680.35	1,911,557.33
総賃貸面積(㎡)	1,489,071.30	1,669,673.26	1,710,091.74	1,896,822.49	1,895,355.25
稼働率(%)	99.9	98.6	99.0	99.1	99.2

計算期間	第10期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日	第11期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	第12期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	第13期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	第14期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
物件数	63	61	62	68	76
テナントの総数	100	98	99	114	135
総賃貸可能面積(㎡)	2,150,770.96	2,126,567.61	2,153,199.01	2,459,807.22	2,785,263.44
総賃貸面積(㎡)	2,146,307.46	2,125,641.05	2,152,272.45	2,445,411.80	2,764,019.84
稼働率(%)	99.8	99.9	99.9	99.4	99.2

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	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	29,700	30,300	3.7	29,000	3.5	3.9
関東圏-2	GLP東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	6,850	6,980	4.1	6,720	3.9	4.3
関東圏-3	GLP昭島	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	9,730	9,900	4.2	9,560	4.0	4.4
関東圏-4	GLP富里	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	6,080	6,230	4.6	6,010	1y-3y 4.6 4y- 4.7	4.8
関東圏-5	GLP習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	20,100	20,500	4.7	19,900	1-2y 4.4 3y- 4.6	4.7
関東圏-6	GLP船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	2,090	2,090	4.5	2,090	1-3y 4.4 4-5y 4.5 6y- 4.6	4.7
関東圏-7	GLP加須	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	14,300	15,100	4.5	14,000	1-3y 4.4 4-10y 4.6	4.7
関東圏-8	GLP深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	2,890	2,990	4.8	2,840	1-4y 4.7 5-10y 4.9	5.0
関東圏-9	GLP杉戸Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	24,600	24,800	4.1	24,300	3.9	4.3
関東圏-10	GLP岩槻	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	9,520	9,700	4.1	9,330	3.9	4.3
関東圏-11	GLP春日部	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	5,280	5,380	4.3	5,180	4.1	4.5
関東圏-12	GLP越谷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	13,500	13,700	4.0	13,200	3.8	4.2
関東圏-13	GLP三郷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	21,100	21,500	4.0	20,700	3.8	4.2
関東圏-14	GLP辰巳	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	6,430	6,560	3.8	6,290	3.6	4.0
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	9,960	10,200	4.2	9,850	1y-5y 4.0 6y-10y 4.2	4.4
関東圏-16	GLP船橋Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	4,230	4,310	4.1	4,150	3.9	4.3
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	8,090	8,220	4.6	7,950	4.4	4.8
関東圏-18	GLP浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	22,800	23,100	3.8	22,700	1y-4y 3.7 5y-10y 3.8	3.9
関東圏-19	GLP辰巳Ⅱa	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	8,500	8,670	3.7	8,320	3.5	3.9
関東圏-21	GLP東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	43,400	43,800	3.8	43,000	3.5	3.9
関東圏-22	GLP桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	3,080	3,100	4.6	3,070	1-8y 4.6 9-10y 4.7	4.8
関東圏-23	GLP新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	12,800	13,400	3.9	12,500	1y-4y 3.9 5y-10y 4.0	4.1
関東圏-24	GLP習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	5,570	5,650	4.6	5,530	1y 4.5 2y-10y 4.6	4.7
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	10,300	10,700	4.2	10,100	4.0	4.4
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	2,890	2,940	4.5	2,830	4.3	4.7
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜(注2)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	17,300	17,450	4.1	17,150	3.8	4.3
関東圏-29	GLP厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	24,000	24,200	4.1	23,900	1y-7y 4.0 8y-10y 4.1	4.2

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-30	GLP吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	11,800	11,900	4.7	11,700	1y-7y 4.6 8y-11y 4.7	4.8
関東圏-31	GLP野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	5,360	5,420	4.8	5,340	1-6y 4.4 7y-10y 4.6	4.8
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	7,910	8,020	4.0	7,860	1-4y 3.9 5-10y 4.0	4.1
関東圏-33	GLP船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	8,300	8,500	4.1	8,090	3.9	4.3
関東圏-34	GLP三郷	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	18,200	18,500	4.0	17,800	3.8	4.2
関東圏-35	GLP新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	18,900	19,600	3.9	18,800	1y-2y 3.9 3y-10y 4.0	4.1
関東圏-36	GLP湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	6,190	6,240	4.5	6,170	1y-4y 4.4 5y-10y 4.5	4.6
関西圏-1	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	6,390	6,430	4.8	6,340	4.4	5.1
関西圏-2	GLP枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	9,440	9,560	4.5	9,320	4.3	4.7
関西圏-3	GLP舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	12,200	12,300	4.6	12,100	4.3	4.8
関西圏-4	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	2,750	2,780	5.1	2,710	4.8	5.4
関西圏-5	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	6,020	6,070	5.1	5,960	4.7	5.4
関西圏-6	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	29,500	29,900	4.3	29,000	4.1	4.5
関西圏-7	GLP尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	2,340	2,370	5.0	2,300	4.6	5.4
関西圏-8	GLP奈良	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	3,000	3,030	5.4	2,960	5.2	5.6
関西圏-9	GLP堺	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	2,260	2,260	5.1	2,250	4.7	5.3
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	4,350	4,410	4.8	4,320	1y-2y 4.8 3y-10y 5.0	5.0
関西圏-11	GLP門真	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	3,250	3,260	4.7	3,240	4.3	4.8
関西圏-12	GLP西神	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	1,640	1,660	5.1	1,620	4.8	5.4
関西圏-13	GLP福崎	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	4,480	4,530	5.1	4,430	4.7	5.4
関西圏-14	GLP神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	7,620	7,670	4.7	7,570	4.7	5.1
関西圏-15	GLP深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	4,910	4,990	4.8	4,830	4.5	5.0
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	19,400	19,600	4.4	19,100	4.2	4.6
関西圏-17	GLP大阪	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	36,200	37,700	4.0	35,500	3.8	4.2
関西圏-18	GLP摂津	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	7,650	7,770	4.8	7,530	4.6	5.0
関西圏-19	GLP西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	2,820	2,850	5.3	2,780	4.7	5.1
関西圏-20	GLP滋賀	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	4,740	4,820	4.8	4,660	4.6	5.0
関西圏-21	GLP寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	8,360	8,550	4.2	8,170	4.0	4.4

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（%）
その他-1	GLP盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	870	894	6.3	860	6.1	6.5
その他-2	GLP富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	3,670	3,700	5.1	3,650	5.0	5.3
その他-3	GLP郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	4,590	4,620	5.4	4,570	1y-3y 5.1 4y-5y 5.2 6y-10y 5.3	5.6
その他-4	GLP郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	2,770	2,810	5.4	2,750	1y-2y 5.1 3y-6y 5.2 7y-10y 5.3	5.6
その他-5	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	7,930	8,070	4.4	7,780	4.2	4.6
その他-6	GLP早島	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	1,360	1,370	5.7	1,340	5.5	5.9
その他-7	GLP早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	2,880	2,900	5.2	2,860	4.9	5.4
その他-8	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	6,020	6,100	4.9	5,940	4.4	5.3
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	6,940	7,010	4.9	6,910	1y-3y 4.6 4y-10y 4.8	5.1
その他-11	GLP江別	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	2,220	2,250	5.2	2,180	5.0	5.4
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	4,300	4,360	5.4	4,280	1y-3y 5.4 4y-10y 5.6	5.6
その他-13	GLP廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	2,360	2,370	5.4	2,360	1y-4y 5.4 5y-10y 5.6	5.6
その他-14	GLP小牧	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	13,700	13,900	4.3	13,400	4.1	4.5
その他-15	GLP扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	1,650	1,670	5.8	1,640	1y 5.3 2y-10y 5.5	5.8
その他-16	GLP広島	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	4,200	4,220	5.5	4,180	5.1	5.6
その他-17	GLP福岡	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	1,910	1,930	5.1	1,880	4.7	5.5
その他-19	GLP鳥栖Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	11,100	11,300	4.6	10,900	4.2	5.0
その他-20	GLP富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	2019年2月28日	6,500	6,600	5.0	6,390	4.8	5.2
その他-21	GLP岡山総社Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	13,100	13,200	5.0	13,000	1y 4.9 2y 5.0 3y- 5.1	5.2
その他-22	GLP岡山総社Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	13,000	13,300	5.0	12,800	1y 4.9 2-3y 5.0 4y- 5.1	5.2
その他-23	GLP藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	2,040	2,190	4.7	2,140	1y-3y 4.7 4y-10y 4.8	4.9

(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格を記載しています。

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

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	緊急修繕費用（千円）(注1、注2)	中長期修繕費用（千円）(注1、注3)	PML（%）(注4)
関東圏-1	GLP東京	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月31日	—	446,000	8.5
関東圏-2	GLP東扇島			—	337,520	11.3
関東圏-3	GLP昭島(注5)			—	206,370	11.6
関東圏-4	GLP富里			—	90,060	8.4
関東圏-5	GLP習志野Ⅱ			—	1,117,350	11.4
関東圏-6	GLP船橋			—	167,750	14.0
関東圏-7	GLP加須			—	392,050	12.9
関東圏-8	GLP深谷			—	307,300	5.1
関東圏-9	GLP杉戸Ⅱ			—	406,640	9.2
関東圏-10	GLP岩槻			—	71,950	14.8
関東圏-11	GLP春日部			—	167,980	14.9
関東圏-12	GLP越谷Ⅱ			—	139,890	8.7
関東圏-13	GLP三郷Ⅱ(注5)			—	168,620	11.7
関東圏-14	GLP辰巳			—	54,520	14.9
関東圏-15	GLP羽村		2018年8月31日	—	61,540	12.2
関東圏-16	GLP船橋Ⅲ			—	127,980	11.2
関東圏-17	GLP袖ヶ浦			—	63,000	9.2
関東圏-18	GLP浦安Ⅲ			—	296,600	10.1
関東圏-19	GLP辰巳Ⅱa		2014年3月20日	—	86,120	14.0
関東圏-21	GLP東京Ⅱ(注5)		2014年7月25日	—	357,870	1.7
関東圏-22	GLP桶川			—	209,530	14.8
関東圏-23	GLP新木場		2015年7月27日	—	243,980	14.9
関東圏-24	GLP習志野			—	230,950	11.4
関東圏-26	GLP杉戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月27日	—	276,775	9.3
関東圏-27	GLP松戸		2015年12月14日	—	142,870	10.9
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜(注6)		2016年4月12日	—	220,644	1.7
関東圏-29	GLP厚木Ⅱ		2016年8月3日	—	180,143	1.4
関東圏-30	GLP吉見			—	142,536	8.8
関東圏-31	GLP野田吉春	デロイトトーマツPRS株式会社	2015年7月1日	—	62,226	11.8
関東圏-32	GLP浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年8月18日	—	82,849	14.3
関東圏-33	GLP船橋Ⅱ			—	262,847	14.7
関東圏-34	GLP三郷			—	211,734	12.9
関東圏-35	GLP新砂		2018年7月30日	—	298,639	12.5
関東圏-36	GLP湘南			—	142,715	8.3
関西圏-1	GLP枚方	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月31日	—	376,400	9.3
関西圏-2	GLP枚方Ⅱ			—	236,350	14.6
関西圏-3	GLP舞洲Ⅱ(注5)			—	271,900	10.5
関西圏-4	GLP津守			—	143,330	16.6
関西圏-5	GLP六甲			—	406,840	12.6
関西圏-6	GLP尼崎(注5)			—	204,430	12.9
関西圏-7	GLP尼崎Ⅱ			—	136,600	10.8
関西圏-8	GLP奈良			—	146,790	26.1
関西圏-9	GLP堺			—	39,800	12.9

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急修繕費用（千円）(注1、注2)	中長期修繕費用（千円）(注1、注3)	PML（%）(注4)
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年8月30日	―	353,530	8.4
関西圏-11	GLP門真		2014年7月25日	―	114,160	16.9
関西圏-12	GLP西神			―	186,900	11.1
関西圏-13	GLP福崎(注5)			―	160,500	6.6
関西圏-14	GLP神戸西		2015年1月28日	―	57,340	6.2
関西圏-15	GLP深江浜(注5)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年8月3日	―	219,979	12.8
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ		2017年8月18日	―	407,302	2.4
関西圏-17	GLP大阪		2018年7月30日	―	459,059	1.5
関西圏-18	GLP摂津			―	413,785	22.6
関西圏-19	GLP西宮			―	227,195	13.5
関西圏-20	GLP滋賀			―	215,421	11.1
関西圏-21	GLP寝屋川			―	63,718	12.0
その他-1	GLP盛岡	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月31日	―	52,660	13.5
その他-2	GLP富谷(注5)			―	84,040	12.4
その他-3	GLP郡山Ⅰ			―	56,400	9.4
その他-4	GLP郡山Ⅲ			―	315,200	8.9
その他-5	GLP東海			―	151,530	14.9
その他-6	GLP早島			―	144,200	8.7
その他-7	GLP早島Ⅱ			―	51,550	6.6
その他-8	GLP基山(注5)			―	233,920	8.0
その他-10	GLP仙台			―	134,980	10.8
その他-11	GLP江別		2018年8月31日	―	74,540	9.4
その他-12	GLP桑名			―	126,470	10.5
その他-13	GLP廿日市			―	83,530	9.5
その他-14	GLP小牧			―	227,250	5.8
その他-15	GLP扇町		2014年7月25日	―	110,170	16.3
その他-16	GLP広島			―	198,660	8.3
その他-17	GLP福岡			―	134,110	8.5
その他-19	GLP鳥栖Ⅰ(注5)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月27日	―	187,234	10.0
その他-20	GLP富谷Ⅳ		2016年8月3日	―	233,500	12.8
その他-21	GLP岡山総社Ⅰ		2018年1月15日	―	161,102	1.5
その他-22	GLP岡山総社Ⅱ			―	161,224	1.5
その他-23	GLP藤前		2018年7月30日	―	143,851	13.9
ポートフォリオPML(注4)						1.91

(注1) 「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」はいずれも「建物状況調査報告書」又は「エンジニアリング・レポート」によるものです。
(注2) 「緊急修繕費用」は、調査書日付から起算して1年以内に必要とする修繕費用を示します。
(注3) 「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とする修繕費用の合計額を示します。
(注4) 物件ごとのPML及びポートフォリオPMLは、2017年8月18日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告」に基づき、小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注5) 2018年1月15日付「建物状況調査報告書（太陽光発電設備）」における修繕費用を合算した数値を記載しています。
(注6) GLP・MFLP 市川塩浜は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。緊急修繕費用及び中長期修繕費用は、信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。

H. 主要な不動産の物件に関する情報

該当事項はありません。

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、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）はありません。

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	1,614,237.22	51.4	348,273	57.1
関西圏	874,816.15	27.9	161,837	26.6
その他	651,682.90	20.7	99,384	16.3
合計	3,140,736.28	100.0	609,494	100.0

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

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

（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	27	719,856.25	22.9	118,931	19.5
15年以上20年未満	9	270,731.59	8.6	73,411	12.0
10年以上15年未満	32	1,624,393.81	51.7	324,104	53.2
5年以上10年未満	3	232,793.84	7.4	32,796	5.4
5年未満	5	292,960.79	9.3	60,250	9.9
合計	76	3,140,736.28	100.0	609,494	100.0

（注1）築年数は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から2019年2月末日までの期間を算出しています。

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

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

（ハ）延床面積別比率

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

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

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

（ニ）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	493,589.70	17.9	7,084	19.6
5年以上7年未満	170,490.92	6.2	1,712	4.7
3年以上5年未満	944,900.72	34.2	12,529	34.7
1年以上3年未満	790,552.46	28.6	10,029	27.8
1年未満	364,486.03	13.2	4,774	13.2
合計	2,764,019.84	100.0	36,131	100.0

（注1）賃貸借期間は、2019年2月末日現在において締結されている各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

（注2）賃貸面積は、2019年2月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

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

（注4）年間賃料は、2019年2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。また、太陽光発電設備や駐車場等に係る賃料は含んでいません。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

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（予定）年月」は、不動産等に係る各売買契約書又は各価格合意書に記載された取得（予定）年月を記載しています。

・「取得（予定）価格」は、不動産等に係る各売買契約書又は各価格合意書に記載された売買（予定）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。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付年月日を記載しています。
・建物の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
・「テナント数」は、各不動産等に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。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、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、2019年2月末日現在において効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結され、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
・「賃貸面積」は、2019年2月末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。

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	2003年2月27日
取得年月		2013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	2038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	2003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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP東京有限会社	テナント数		3
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）
－（注）	3ＰＬ	38,957.10㎡ （68.6%）
－（注）	その他	9,600.78㎡ （16.9%）
株式会社新開トランスポートシステムズ	3ＰＬ	8,200.04㎡ （14.4%）
合計		56,757.92㎡ （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。

－（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。

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：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）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（①本棟、②増築棟、③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	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	建物	建築時期	①1987年8月27日 ②2004年8月30日 ③2007年3月26日
	面積	25,313.64㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造アルミニューム板葺平家建 ③鉄骨造アルミニューム板葺平家建
	用途地域	商業地域		延床面積	①25,355.82㎡ ②310.99㎡ ③40.84㎡
	容積率／ 建ぺい率	400%／90%		用途	①事務所・倉庫 ②作業所 ③事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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（①A棟、②B棟、③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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,555百万円（注）		信託期間満了日	2023年1月31日
土地	所在地（住居表示）	①③東京都昭島市美堀町四丁目13番41号 ②東京都昭島市美堀町四丁目13番42号	建物	建築時期	①②2001年2月10日 ③2002年11月9日
				構造と階数	①②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	面積	30,939.95㎡		延床面積	①11,464.74㎡ ②15,730.00㎡ ③157.25㎡
	用途地域	準工業地域		用途	①②荷捌所 ③店舗
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		3
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：本物件の土地の一部を承役地として、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。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
合同会社西友	小売業	15,730.00㎡ （57.5%）
株式会社サンエー物流	3ＰＬ	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%）

契約更改・改定
合同会社西友
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：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こととされています。
中途解約：既に中途解約禁止期間を経過しており、中途解約されることがあります。

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あらかじめ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。

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格395百万円が含まれています。

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	2006年10月6日
取得年月		2013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	2026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	2007年7月3日
				構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	39,398.15㎡		延床面積	27,524.59㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP富里有限会社	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
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：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-5　GLP 習志野II

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	2006年1月24日
取得年月		2013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	2026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	1991年8月26日
				構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	面積	55,185.00㎡		延床面積	100,402.03㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	事務所・倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／50%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP習志野2有限会社	テナント数		2
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：前信託受益者、千葉県及び習志野市の間で2006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。

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	100,402.03㎡（98.8%）
株式会社ＯＦＣ	その他	1,221.56㎡（1.2%）
合計		101,623.59㎡（100.0%）

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：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。

株式会社ＯＦＣ
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-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	2005年4月27日
取得年月		2013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	2032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	1990年4月14日
				構造と階数	鉄骨造陸屋根8階建
	面積	5,804.04㎡		延床面積	10,739.91㎡
	用途地域	準工業地域		用途	事務所・倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP船橋有限会社	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

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。
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。

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	10,465.03㎡ （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）　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-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	2004年3月30日
取得年月		2013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	2032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	2005年3月11日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
	面積	38,278.86㎡		延床面積	67,134.72㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP加須有限会社	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
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：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-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	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	1991年1月23日
				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2階建
	面積	31,666.62㎡		延床面積	19,291.72㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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-9　GLP 杉戸II

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	2005年3月31日
取得年月		2013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	2032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	2007年1月18日
				構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	面積	53,792.06㎡		延床面積	107,050.09㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／50%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP杉戸2有限会社	テナント数		5
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）
－（注）	3ＰＬ	39,407.87㎡ （38.9%）
丸全昭和運輸株式会社	3ＰＬ	31,513.01㎡ （31.1%）
－（注）	3ＰＬ	9,987.61㎡ （9.9%）
合計		80,908.49㎡ （79.9%）

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。

丸全昭和運輸株式会社①（賃貸面積：31,502.61㎡）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、一部面積について解約ができることとされています。

丸全昭和運輸株式会社②（賃貸面積：10.40㎡）
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）
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）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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	2008年8月5日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	17,277.60㎡		延床面積	31,041.52㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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）
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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	2004年7月15日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	面積	18,269.08㎡		延床面積	18,356.37㎡
	用途地域	指定なし		用途	事務所・倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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	18,460.73㎡ （100.0%）
契約更改・改定 小泉成器株式会社 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：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-12　GLP 越谷Ⅱ					
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	2005年6月10日
取得年月		2013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	2025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	2006年7月28日
				構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	面積	16,056.14㎡		延床面積	42,754.57㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	300%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP越谷2有限会社	テナント数		2
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）
埼玉南センコーロジ株式会社	３ＰＬ	24,033.00㎡ （55.2%）
株式会社あらた	その他	19,500.28㎡ （44.8%）
合計		43,533.28㎡ （100.0%）

契約更改・改定
埼玉南センコーロジ株式会社
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。

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。

関東圏-13　GLP 三郷II					
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	2008年4月17日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		14,868百万円（注1）		信託期間満了日	2033年3月31日
土地	所在地（住居表示）	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目2番1号	建物	建築時期	2008年9月19日
				構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	30,614.09㎡		延床面積	59,446.28㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP三郷2合同会社	テナント数		2
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）
－（注2）	3ＰＬ	37,013.19㎡（62.5%）
－（注2）	3ＰＬ	22,195.40㎡（37.5%）
合計		59,208.59㎡（100.0%）

契約更改・改定
－（注2）
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2）
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1）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格268百万円が含まれています。
（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。

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	信託受益権の概要	信託設定日	2002年11月28日
取得年月		2013年2月		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	2037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	2003年9月8日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	面積	6,500.01㎡		延床面積	12,224.08㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP辰巳有限会社	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
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。		

関東圏-15　GLP 羽村					
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	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		7,660百万円		信託期間満了日	2023年9月30日
土地	所在地（住居表示）	東京都羽村市神明台四丁目9番8号	建物	建築時期	2009年1月13日
	面積	26,712.92㎡		構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 渡廊下付き4階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	40,255.66㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
株式会社トーヨー	その他	40,277.93㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社トーヨー 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-16　GLP 船橋III					
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	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,050百万円		信託期間満了日	2023年9月30日
土地	所在地（住居表示）	千葉県船橋市西浦二丁目15番1号	建物	建築時期	2001年1月24日
	面積	9,224.00㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	17,628.78㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	事務所・倉庫・駐車場
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：旧所有者及び船橋市との間で2000年5月10日付で保存樹木等保全協定書が締結されており、同協定により、所有者は、本件土地の一定部分（事業敷地面積の15%以上）を緑地として確保し、緑地を第三者に譲渡し、又は緑地に第三者の権利を設定したときは、当該第三者に当該協定の全部又は一部を承継させ、履行させるなどの義務を負っています。					

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）
三井物産グローバルロジスティクス株式会社	3ＰＬ	18,281.84㎡ （100.0%）
契約更改・改定 三井物産グローバル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。		

関東圏-17　GLP 袖ヶ浦

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	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		6,150百万円		信託期間満了日	2023年9月30日
土地	所在地（住居表示）	千葉県袖ケ浦市椎の森385番18号	建物	建築時期	2007年6月15日
	面積	32,524.00㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	45,417.40㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：旧信託受益者、千葉県及び袖ケ浦市の間で2007年4月17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、保全するなどの義務を負っています。

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）
住化ロジスティクス株式会社	３ＰＬ	45,582.06㎡ （100.0%）

契約更改・改定
住化ロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：一定の条件のもと引渡日から13年を経過した時点をもって、一部面積について解約ができることとされています。

関東圏-18　GLP 浦安III

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	2006年1月19日
取得年月		2014年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		18,760百万円（注）		信託期間満了日	2027年10月30日
土地	所在地（住居表示）	千葉県浦安市千鳥15番27号	建物	建築時期	2006年3月6日
	面積	33,654.00㎡		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ぶき5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	66,669.49㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP浦安3有限会社	テナント数		2
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：前信託受益者、千葉県及び浦安市の間で2006年3月29日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、前信託受益者は、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するとともに、千葉県及び浦安市の求めに応じて必要な報告を行うなどの義務を負っており、本投資法人は本物件の取得にあたり前信託受益者の義務を承継しています。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ＤＨＬサプライチェーン株式会社	３ＰＬ	34,812.63㎡（54.2%）
センコー株式会社	３ＰＬ	29,385.48㎡（45.8%）
合計		64,198.11㎡（100.0%）

契約更改・改定
ＤＨＬサプライチェーン株式会社
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。

センコー株式会社
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。

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格560百万円が含まれています。

関東圏-19　GLP 辰巳Ⅱa					
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	2014年4月1日
取得年月		2014年4月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,694百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区辰巳三丁目8番10号	建物	建築時期（注）	1986年8月28日
	面積	6,384.51㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	16,880.21㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					
（注）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）
株式会社ナカノ商会	3ＰＬ	17,108.52㎡ （100.0%）
契約更改・改定 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できることとされています。 中途解約：原則として、賃貸借契約開始後7年間は本契約を解約することはできません。		

関東圏-21　GLP 東京Ⅱ					
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	2006年3月30日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		36,373百万円（注）		信託期間満了日	2026年3月31日
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区新砂三丁目4番11号	建物	建築時期	2006年4月20日
	面積	31,998.97㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	85,454.94㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP東京2有限会社	テナント数		6
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部について、公共下水道施設埋設を目的とする地上権が設定されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
フェデラルエクスプレスジャパン合同会社	3ＰＬ	19,050.41㎡（24.1%）
ELGC 株式会社	製造業	17,253.04㎡（21.8%）
トッパン・フォームズ株式会社	その他	16,362.88㎡（20.7%）
合計		52,666.33㎡（66.6%）

契約更改・改定
フェデラルエクスプレスジャパン合同会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃借人から賃貸借契約期間中に予め6ヶ月前までに書面で通知することにより、賃貸借契約開始後10年、15年、20年及び25年経過時点で本契約を解約することができることとされています。

ELGC 株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。

トッパン・フォームズ株式会社
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。

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格273百万円が含まれています。

関東圏-22　GLP 桶川					
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	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,420百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地（住居表示）	埼玉県桶川市赤堀二丁目6番	建物	建築時期	1993年7月31日
	面積	9,913.68㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	17,608.09㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部を承役地として、送電線路の設置及びその保守のための土地立入等を目的とする地役権が設定されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ゼット株式会社	その他	17,062.92㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ゼット株式会社 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-23　GLP新木場					
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	①2001年7月12日（注） ②2002年9月11日（注）
取得年月		2015年9月		信託受託者	①②三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注）
取得価格		11,540百万円		信託期間満了日	①②2035年8月31日（注）
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区新木場一丁目10番9号	建物	建築時期	2002年8月29日
	面積	11,224.54㎡		構造と階数	鉄骨造アルミニューム板葺6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	18,341.73㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP新木場有限会社	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
特記事項：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。					
（注）①土地及び②建物について、それぞれ信託を設定しています。					

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）
ディー・エイチ・エル・ジャパン株式会社	その他	18,341.73㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ディー・エイチ・エル・ジャパン株式会社 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。		

関東圏-24　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	2004年9月29日
取得年月		2015年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,320百万円		信託期間満了日	2035年8月31日
土地	所在地（住居表示）	千葉県習志野市芝園二丁目6番6号	建物	建築時期	1989年9月26日
	面積	14,047.00㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	23,553.72 ㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP習志野有限会社	テナント数		3
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：前信託受益者、千葉県及び習志野市の間で2012年1月26日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、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、保全するなどの義務を負っています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本通運株式会社	3ＰＬ	11,776.86㎡ （50.0%）
－（注）	3ＰＬ	7,233.45㎡ （30.7%）
株式会社クレオ	その他	4,537.72㎡ （19.3%）
合計		23,548.03㎡ （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：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。

－（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。

株式会社クレオ
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。

（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-26　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	信託受益権の概要	信託設定日	2004年10月26日
取得年月		2015年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		8,481百万円（注）		信託期間満了日	2035年8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13	建物	建築時期	2005年7月4日
	面積	48,237.80㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	49,334.01㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP杉戸有限会社	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
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）
センコー株式会社	３ＰＬ	58,918.12㎡ （100.0%）
契約更改・改定 センコー株式会社 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：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格171百万円が含まれています。

関東圏-27　GLP 松戸（①倉庫棟、②事務所棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年1月15日
取得年月		2016年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,356百万円		信託期間満了日	2026年1月31日
土地	所在地（住居表示）	千葉県松戸市上本郷520番1号	建物	建築時期	①1999年4月5日 ②1984年7月24日
	面積	12,088.34㎡		構造と階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①11,400.56㎡ ②770.00㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①倉庫 ②事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：　－					

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	14,904.60㎡ （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：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-28　GLP・MFLP 市川塩浜

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	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		15,500百万円		信託期間満了日	2026年8月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県市川市塩浜一丁目6番地3	建物	建築時期	2014年1月14日
	面積	52,887.00㎡（注1）		構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	104,963.28㎡（注2）
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権（準共有持分50%）
	所有形態	所有権（準共有持分50%）	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		市川塩浜合同会社	テナント数		5
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：本投資法人50%、不動産信託受益権の他の準共有者（以下「他の準共有者」といいます。）50%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、本投資法人、他の準共有者及び信託受託者との三者間で受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定」といいます。）を締結しています。

準共有者間協定においては、以下の事項が規定されています。

・意思決定

受益者としての意思決定については、原則として多数準共有者の意思に従うものとされていますが、意思決定事項によっては、全準共有者の合意を要するもの、全準共有者の協議により合意に至らない場合には多数準共有者の決定に従うもの、又は代表受益者が単独の裁量で決定することができるものがあります。なお、本投資法人の持分割合が50%以上である場合においては、本投資法人が多数準共有者とされており、また代表受益者に選定されています。

・不分割特約

準共有者は、信託受益権について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととされています。

・売渡請求権

全準共有者の合意を要する事項について合意できなかった場合等の一定の事由が生じた場合には、各準共有者は、他の準共有者に対して、他の準共有者が保有する準共有持分を準共有者間協定において定められた方法で決定される価格にて売り渡すことを請求できるものとされています。

・優先交渉権

各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとされています。

・承諾事項

各準共有者が、準共有持分につき担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾が必要とされています。

（注1）全体の敷地面積を記載しています。

（注2）一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
楽天株式会社	小売業	42,178.76㎡（注1） （41.5%）
エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社	小売業	20,034.32㎡（注1） （19.7%）
合同会社FOREVER21 JAPAN RETAIL	小売業	―（注2） （―（注2））
合計		―（注2） （―（注2））

契約更改・改定
楽天株式会社
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。

エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注2）
中途解約：―（注2）

合同会社FOREVER21 JAPAN RETAIL
契約の種類：―（注2）
賃料改定：―（注2）
中途解約：―（注2）

（注1）本投資法人の信託受益権の準共有の持分割合は50%ですが、一棟の建物全体の賃貸面積を記載しています。
（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。

関東圏-29　GLP 厚木Ⅱ

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	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		21,100百万円		信託期間満了日	2026年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4022番地2	建物	建築時期	2016年6月1日
	面積	38,241.60㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	76,855.64㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%（注）		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		2
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）本物件の指定建ぺい率は60%ですが、「神奈川県内陸工業団地建築協定」に基づき、原則として45%と定められています。なお、45%を超過して本物件建物の増改築を行う場合、神奈川県内陸工業団地建築協定運営委員会の承認を得ることにより、本物件の建ぺい率は50%まで緩和されます。

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）
イオングローバルＳＣＭ株式会社	３ＰＬ	49,510.98㎡（66.7%）
株式会社ユーディーエル	３ＰＬ	24,665.29㎡（33.3%）
合計		74,176.27㎡（100.0%）

契約更改・改定
イオングローバルＳＣＭ株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。

株式会社ユーディーエル
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-30　GLP 吉見					
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	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		11,200百万円		信託期間満了日	2026年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県比企郡吉見町大字西吉見603番地1	建物	建築時期	2015年9月4日
	面積	33,911.95㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業地域		延床面積	61,620.46㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
日本ロジテム株式会社	３ＰＬ	62,362.89㎡ （100.0%）
契約更改・改定 日本ロジテム株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。		

関東圏-31　GLP 野田吉春					
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	2015年7月14日
取得年月		2017年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,496百万円		信託期間満了日	2025年7月31日
土地	所在地 （住居表示未実施）	千葉県野田市吉春字溜下722番地2	建物	建築時期	2012年9月19日
	面積	17,026.44㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	指定なし		延床面積	26,631.40㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

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）
SBSロジコム株式会社	3ＰＬ	26,631.40㎡ （100.0%）
契約更改・改定 SBSロジコム株式会社 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-32　GLP 浦安					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2002年8月28日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		7,440百万円		信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県浦安市港76番地4	建物	建築時期	2003年4月7日
	面積	16,054.00㎡		構造と階数	鉄骨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	25,839.60㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP浦安有限会社	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
特記事項：旧所有者と千葉県との間で2002年10月2日付で緑化協定書が締結されており、信託受益者は、本件土地の一定部分（事業敷地面積の約20%）を緑地として適正に維持管理するとともに、千葉県の求めに応じて必要な報告を行うなどの同協定上の義務を承継しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日通・パナソニックロジスティクス株式会社	3ＰＬ	25,839.60㎡ （100.0%）
契約更改・改定 日通・パナソニックロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：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：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-33　GLP 船橋Ⅱ（①Ａ棟、②Ｂ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	2017年9月1日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,789百万円		信託期間満了日	2033年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県船橋市潮見町6番地1	建物	建築時期	①②1989年1月13日
	面積	16,346.00㎡		構造と階数	①②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①18,634.06㎡ ②16,147.81㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP船橋2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
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社富士ロジテック・ネクスト	3ＰＬ	34,349.01㎡ （99.0%）
契約更改・改定 株式会社富士ロジテック・ネクスト（賃貸面積：34,208.14㎡）（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。		

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

関東圏-34　GLP 三郷					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年11月29日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		16,939百万円		信託期間満了日	2033年3月31日
土地	所在地 （住居表示未実施）	埼玉県三郷市泉三丁目1番地3	建物	建築時期	2006年1月25日
	面積	38,992.48㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	45,807.25㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP三郷有限会社	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
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
合同会社西友	小売業	46,892.00㎡ （100.0%）
契約更改・改定 合同会社西友 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。		

関東圏-35　GLP 新砂					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2003年7月23日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		18,300百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区新砂二丁目5番20号	建物	建築時期	1987年3月31日
	面積	22,831.21㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	44,356.06㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP新砂有限会社	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）
月島倉庫株式会社	３ＰＬ	14,795.68㎡ （33.4%）
－（注）	３ＰＬ	7,444.37㎡ （16.8%）
水岩運送株式会社	３ＰＬ	7,423.57㎡ （16.8%）
合計		29,663.62㎡ （66.9%）

契約更改・改定
月島倉庫株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

－（注）
契約の種類：－（注）
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

水岩運送株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できる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-36　GLP 湘南					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月29日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,870百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	神奈川県藤沢市桐原町16番地	建物	建築時期	1999年12月24日
	面積	14,384.17㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	22,151.88㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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

関西圏-1　GLP 枚方（①倉庫棟、②C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	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023年1月31日
土地	所在地（住居表示）	①大阪府枚方市南中振三丁目2番27号 ②大阪府枚方市南中振三丁目2番7号	建物	建築時期	①1985年9月20日 ②1989年4月20日
				構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ②鉄骨造陸屋根3階建
	面積	25,290.30㎡		延床面積	①26,899.75㎡ ②1,525.55㎡
	用途地域	準工業地域		用途	①事務所・荷捌所・倉庫 ②工場
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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	３ＰＬ	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Ⅱ（①事務所棟、②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	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	建物	建築時期	①②2000年12月11日
				構造と階数	①鉄骨造陸屋根5階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	面積	31,131.17㎡		延床面積	①3,264.29㎡ ②40,018.72㎡
	用途地域	準工業地域		用途	①事務所 ②倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					
（注）②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II					
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	2006年2月28日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		9,288百万円（注）		信託期間満了日	2026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	2006年10月15日
				構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	面積	24,783.06㎡		延床面積	52,934.14㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	300%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP舞洲2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
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）
株式会社日立物流西日本	3ＰＬ	56,511.10㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社日立物流西日本 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：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。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格318百万円が含まれています。

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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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）	1981年10月14日
				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
	面積	9,021.75㎡		延床面積	16,560.84㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					
（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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	1991年3月4日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	面積	24,969.30㎡		延床面積	22,873.08㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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	信託受益権の概要	信託設定日	2005年10月14日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		24,963百万円（注）		信託期間満了日	2025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	2006年12月8日
				構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根5階建
	面積	59,078.60㎡		延床面積	123,614.16㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP尼崎有限会社	テナント数		7
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）
キリングループロジスティクス株式会社	3ＰＬ	36,543.24㎡ （33.2％）
株式会社ハピネット	3ＰＬ	25,324.18㎡ （23.0％）
株式会社ＭｏｎｏｔａＲＯ	小売業	12,179.08㎡ （11.0％）
合計		74,046.50㎡ （67.2％）

契約更改・改定
キリングループロジスティクス株式会社①（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。

キリングループロジスティクス株式会社②（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。

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：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ＭｏｎｏｔａＲＯ
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）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格463百万円が含まれています。

関西圏-7　GLP 尼崎II

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	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	1992年2月12日
				構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	面積	4,310.06㎡		延床面積	12,342.95㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		1
マスターリース種別		－	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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期間中にあらかじめ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。

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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	1969年11月22日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	面積	13,420.77㎡		延床面積	18,733.44㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社あらた	その他	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：原則として改定しないこととされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

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	2013年2月1日
取得年月		2013年2月		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	2023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	2007年9月18日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	10,000.03㎡		延床面積	10,040.40㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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。		

関西圏-10　GLP 六甲Ⅱ（①Ⅰ期工事、②Ⅱ期工事）					
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	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,430百万円		信託期間満了日	2023年9月30日
土地	所在地（住居表示）	兵庫県神戸市東灘区向洋町東四丁目15番1号	建物	建築時期	① 2000年3月25日 ② 2006年7月26日
	面積	18,212.00㎡		構造と階数	① 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ② 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	① 4,350.00㎡ ② 15,324.93㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①②倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
株式会社ムロオ	3ＰＬ	20,407.30㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社ムロオ 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：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-11　GLP 門真（①倉庫棟 、②事務所棟 ）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,430百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地 （住居表示）	大阪府門真市四宮四丁目2番1号	建物	建築時期	①1980年1月29日 ②1990年7月25日
	面積	8,436.79㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①12,293.82㎡ ②216.00㎡
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		用途	①倉庫・事務所 ②事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
センコー株式会社	3ＰＬ	12,211.73㎡ （100.0%）
契約更改・改定 センコー株式会社 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-12　GLP 西神					
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	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,470百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地（住居表示）	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番1号	建物	建築時期	1995年12月19日
	面積	5,489.57㎡		構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	8,564.44㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
株式会社新開トランスポートシステムズ	3ＰＬ	9,533.88㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社新開トランスポートシステムズ 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期間中に予め6ヶ月前に書面で通知し、敷金返還請求権を放棄することによって本契約を解約することができることとされています。		

関西圏-13　GLP 福崎（①倉庫棟、②危険物倉庫棟）					
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	2003年10月23日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		3,928百万円（注）		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地（住居表示）	兵庫県神崎郡福崎町西治1714番14号	建物	建築時期	①②2004年7月20日
	面積	40,466.90㎡		構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①23,419.97㎡ ②696.52㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①倉庫・事務所 ②倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP福崎有限会社	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
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	24,167.83㎡ （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：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）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格288百万円が含まれています。

関西圏-14　GLP 神戸西

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	2015年5月1日
取得年月		2015年5月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,150百万円		信託期間満了日	2025年5月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目1番地1	建物	建築時期	2015年1月8日
	面積	20,999.95㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	35,552.00㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：1. 本件土地には、神戸市を買戻権者とする買戻権（期間：2024年2月3日まで）が設定され、登記されています。
2. 前所有者は、神戸市との間で、本件土地について、不動産譲渡契約締結の日（2014年2月3日）の翌日から起算して10年間、対象土地に関する所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権その他担保権を設定又は移転する場合には、あらかじめ神戸市の書面による承認を得なければならないとされており、本件土地の取得にあたり前所有者の当該契約上の地位及び義務を承継しております。
3. 本件土地の一部について、神戸市を地上権者とし、トンネル施設所有を目的とした地上権設定登記がなされています。

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）
三井物産グローバルロジスティクス株式会社	3ＰＬ	35,417.31㎡ （100.0%）

契約更改・改定
三井物産グローバルロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。

関西圏-15　GLP 深江浜					
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	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,798百万円（注）		信託期間満了日	2026年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県神戸市東灘区深江浜町34番地1	建物	建築時期	2007年2月28日
	面積	18,242.52㎡（注）		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	用途地域	工業地域		延床面積	18,166.82㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					
（注）本物件の敷地には、共有に係る部分15,785.99㎡（本投資法人の共有割合約7.5%）があります。当該共有部分の面積は、上記の土地面積に含めていません。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ロジネットジャパン西日本	３ＰＬ	19,386.00㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社ロジネットジャパン西日本 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格328百万円が含まれています。

関西圏-16　GLP 舞洲Ⅰ					
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	2005年7月15日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		19,390百万円		信託期間満了日	2033年3月31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66号	建物	建築時期	2006年7月10日
	面積	25,834.92㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	68,476.52㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP舞洲1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
特記事項：―					

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

関西圏-17　GLP 大阪

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年10月1日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		36,000百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府大阪市住之江区南港南二丁目4番43号	建物	建築時期	2004年8月19日
	面積	45,953.22㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺陸屋根7階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	141,604.40㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP大阪有限会社	テナント数		12
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）
日本通運株式会社	３ＰＬ	27,816.76㎡（21.6%）
コクヨサプライロジスティクス株式会社	３ＰＬ	15,674.43㎡（12.2%）
Rakuten Direct株式会社	小売業	14,644.23㎡（11.4%）
合計		58,135.42㎡（45.2%）

契約更改・改定
日本通運株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

コクヨサプライロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

Rakuten Direct株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-18　GLP 摂津（①1号棟、②2号棟、③3号棟、④4号棟、⑤事務所棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月29日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		7,300百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府摂津市鳥飼中二丁目1番62号	建物	建築時期	①1968年2月21日 ②1968年11月26日 ③1971年4月26日 ④1981年3月20日 ⑤1972年12月4日
	面積	37,718.42㎡		構造と階数	①鉄骨造鉄板葺2階建 ②鉄骨造鉄板葺3階建 ③鉄筋コンクリート・鉄骨造鉄板葺3階建 ④鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ⑤鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①6,298.78㎡ ②9,561.67㎡ ③8,652.83㎡ ④14,995.03㎡ ⑤1,052.41㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①②③④倉庫、⑤事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：隣接地との民民境界について、一部書面による境界確定が行われていません。					

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

関西圏-19　GLP 西宮（①本棟、②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	2018年9月3日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,750百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県西宮市山口町阪神流通センター一丁目52番地	建物	建築時期	①1979年10月31日 ②1998年11月30日
	面積	14,639.04㎡		構造と階数	①鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①10,027.47㎡ ②6,672.93㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①事務所・作業所・倉庫 ②倉庫・事務所・作業所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：阪神総合卸商業団地協同組合（以下「協同組合」といいます。）との間で土地売買予約契約を締結しています。当該土地売買予約契約には、本物件の土地所有者が店舗等集団化事業計画に基づく店舗・倉庫・事務所等の施設の敷地以外の目的に使用してはならない旨並びに協同組合の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本物件の土地及び本物件の土地上の建物を譲渡又は転貸すること及び地上権、抵当権、質権、賃借権（但し、株式会社日立物流及びその関連会社による建物の賃貸を除きます。）又は使用貸借による権利、その他一切の権利を設定してはならない旨が定められています。それらに違反した場合等一定の事由に該当した場合は、協同組合は、現所有者に対して予約完結権を行使し、本物件の土地の所有権を取得できる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）
日立物流コラボネクスト株式会社	3ＰＬ	19,766.00㎡ （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：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-20　GLP 滋賀（①1号棟、②2号棟、③事務所棟、④守衛所）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月29日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,550百万円		信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所在地（住居表示）	①滋賀県草津市野路東二丁目6番56号 ②滋賀県草津市野路東二丁目6番50号 ③滋賀県草津市野路東二丁目6番55号 ④滋賀県草津市野路東二丁目字亀ヶ谷2349番地24	建物	建築時期	①③1991年10月16日 ②1993年6月22日 ④1994年5月1日
	面積	32,678.54㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 ④鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
	用途地域	工業地域		延床面積	①14,427.26㎡ ②14,118.23㎡ ③943.73㎡ ④14.58㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①②倉庫 ③事務所 ④守衛所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部について、電線路の確保の設置等を目的とした地上権が設定されています。					

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

関西圏-21　GLP 寝屋川					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年9月3日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		8,100百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府寝屋川市小路南町10番10号	建物	建築時期	2018年4月4日
	面積	13,328.77㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	26,907.66㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		―	テナント数		1
マスターリース種別		―	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

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

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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	1980年8月27日
				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
	面積	10,244.70㎡		延床面積	10,219.19㎡
	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		用途	倉庫・事務所
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：本物件の建物は、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ができないこととされています。但し、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（1994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：賃借人が解約の申し入れと共に解約申し入れ後の賃料6ヶ月分を支払った場合、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	信託受益権の概要	信託設定日	2005年10月31日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,102百万円（注）		信託期間満了日	2025年10月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	宮城県富谷市成田九丁目1番地2	建物	建築時期	2006年4月5日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	19,525.08㎡		延床面積	18,423.04㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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）
加藤産業株式会社	3ＰＬ	20,466.98㎡ （100.0%）
契約更改・改定 加藤産業株式会社 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。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格282百万円が含まれています。

その他-3　GLP 郡山Ⅰ					
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	2008年1月31日
取得年月		2013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	2028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	2008年8月21日
				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
	面積	18,626.32㎡		延床面積	24,003.98㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫
	容積率／ 建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP郡山1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）
住友ゴム工業株式会社	製造業	24,335.96㎡ （100.0%）
契約更改・改定 住友ゴム工業株式会社 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III（①1号棟、②2号棟）

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	建物	建築時期	①1993年2月17日 ②1997年9月18日
				構造と階数	①鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	面積	22,862.07㎡		延床面積	①16,141.57㎡ ②11,637.44㎡
	用途地域	商業地域		用途	①事務所・倉庫 ②倉庫
	容積率／建ぺい率	400%／80%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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）
日本ロジテム株式会社	３ＰＬ	17,956.05㎡ （64.9%）
株式会社ナカノ商会	３ＰＬ	9,033.63㎡ （32.6%）
－（注）	製造業	407.44㎡ （1.5%）
合計		27,397.12㎡ （99.0%）

契約更改・改定
日本ロジテム株式会社①（賃貸面積：11,876.07㎡）
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。

日本ロジテム株式会社②（賃貸面積：6,079.98㎡）
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。

－（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）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。

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	信託受益権の概要	信託設定日	2003年9月29日
取得年月		2013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	2023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	2004年7月14日
				構造と階数	鉄骨造アルミニューム亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	面積	18,987.22㎡		延床面積	30,123.09㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		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	32,343.31㎡ （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：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-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	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013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	2023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	建物	建築時期	1989年11月28日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	面積	12,808.41㎡		延床面積	8,163.75㎡（注）
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫
	容積率／ 建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：本物件の取得にあたり、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。

（注）本物件は、トラックバース部分が登記簿上の面積に含まれておらず、また1996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。

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%）

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：特約事項による改定のほか、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-7　GLP 早島II					
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	2007年6月25日
取得年月		2013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	2027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	2007年12月7日
				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
	面積	14,675.59㎡		延床面積	13,357.10㎡
	用途地域	指定なし		用途	倉庫・事務所
	容積率／ 建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP早島2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
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）
両備ホールディングス株式会社	3ＰＬ	14,447.48㎡ （100.0%）
契約更改・改定 両備ホールディングス株式会社 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	信託受益権の概要	信託設定日	2008年5月26日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,278百万円（注）		信託期間満了日	2028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	2008年11月5日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	73,225.00㎡		延床面積	23,416.20㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP基山合同会社	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）
株式会社日立物流九州	3ＰＬ	23,455.96㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社日立物流九州 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。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格518百万円が含まれています。

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	信託受益権の概要	信託設定日	2006年2月20日
取得年月		2013年2月		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	2026年2月28日
土地	所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区仙台港北二丁目5番地の2	建物	建築時期	2007年1月4日
				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ぶき4階建
	面積	19,276.01㎡		延床面積	36,972.85㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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：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-11　GLP 江別

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	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,580百万円		信託期間満了日	2023年9月30日
土地	所在地 （住居表示未実施）	北海道江別市角山69番地3	建物	建築時期	2009年1月20日
	面積	35,111.40㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	17,749.93㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
日立物流ダイレックス株式会社	3ＰＬ	18,489.25㎡ （100.0%）

契約更改・改定
日立物流ダイレックス株式会社
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。

その他-12　GLP 桑名（①1号棟、②2号棟）

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,650百万円		信託期間満了日	2023年9月30日
土地	所在地（住居表示）	三重県桑名市多度町大字御衣野字金ヶ谷3646番1号	建物	建築時期	① 2006年9月4日 ② 2007年10月16日
	面積	46,811.76㎡		構造と階数	① 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ② 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	① 14,563.26㎡ ② 4,360.50㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	① 倉庫・事務所 ② 倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：－

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）
株式会社ムロオ	3ＰＬ	20,402.12㎡ （100.0%）

契約更改・改定
株式会社ムロオ
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：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

その他-13　GLP 廿日市					
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	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,980百万円		信託期間満了日	2023年9月30日
土地	所在地（住居表示）	広島県廿日市市木材港北14番2号	建物	建築時期	2006年7月10日
	面積	18,452.00㎡		構造と階数	鉄骨造アルミニューム板ぶき2階建
	用途地域	工業地域		延床面積	10,981.89㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
株式会社ムロオ	3ＰＬ	10,981.89㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社ムロオ 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：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-14　GLP 小牧

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	2007年8月27日
取得年月		2014年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		10,748百万円（注）		信託期間満了日	2027年10月30日
土地	所在地（住居表示）	愛知県小牧市新小木一丁目31番	建物	建築時期	2008年2月15日
	面積	27,640.00㎡		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ぶき5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	55,016.64㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP小牧有限会社	テナント数		2
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）
リンナイ株式会社	製造業	28,565.25㎡ （54.2%）
日本通運株式会社	３ＰＬ	24,144.72㎡ （45.8%）
合計		52,709.97㎡ （100.0%）

契約更改・改定
リンナイ株式会社
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。

日本通運株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格448百万円が含まれています。

その他-15　GLP 扇町					
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	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,460百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区扇町一丁目8番5号	建物	建築時期	1974年8月9日
	面積	10,354.95㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	12,219.83㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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）
東邦運輸倉庫株式会社	3ＰＬ	13,155.28㎡ （100.0%）
契約更改・改定 東邦運輸倉庫株式会社 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-16　GLP 広島（①1号棟、②事務所棟、③2号棟）

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		3,740百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地（住居表示）	①広島県広島市西区草津港二丁目7番11号 ②③広島県広島市西区草津港二丁目7番4号	建物	建築時期	①1989年3月31日 ②③1989年2月1日
	面積	15,603.94㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ②③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①14,781.03 ㎡　②331.66 ㎡　③4,702.21㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	①倉庫　②事務所 ③倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		2
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）③2号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）
佐川グローバルロジスティクス株式会社	３ＰＬ	15,904.04㎡ （75.7%）
株式会社ネストロジスティクス	３ＰＬ	5,099.00㎡ （24.3%）
合計		21,003.04㎡ （100.0%）

契約更改・改定
佐川グローバル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。

株式会社ネストロジスティクス
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-17　GLP 福岡　（①1号棟 、②2号棟 ）

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,520百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区板付一丁目10番1号	建物	建築時期	①②1988年1月14日
	面積	7,527.47㎡		構造と階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺5階建 ②鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺4階建
	用途地域	工業地域		延床面積	①10,726.57㎡②3,755.00㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	①倉庫・事務所②倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：本物件の建物は、敷地の一部を道路用地に提供したため、許容容積率を超過しており、既存不適格となっています。

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）
アサヒロジ株式会社	3ＰＬ	14,641.22㎡ （100.0%）

契約更改・改定
アサヒロジ株式会社
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。

（注）2019年3月29日付で譲渡しており、本書の日付現在本物件を保有していません。

その他-19　GLP 鳥栖Ⅰ

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	2007年8月27日
取得年月		2015年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		9,898百万円（注）		信託期間満了日	2035年8月31日
土地	所在地 （住居表示未実施）	佐賀県鳥栖市幡崎町字平田1715番地	建物	建築時期	2008年1月31日
	面積	51,843.52㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	69,264.47㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP鳥栖1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）
株式会社日立物流九州	3ＰＬ	74,860.38㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社日立物流九州 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）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格678百万円が含まれています。

その他-20　GLP 富谷Ⅳ（①本棟、②アネックス棟）

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	2014年9月29日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,940百万円		信託期間満了日	2024年9月30日
土地	所在地 （住居表示未実施）	①宮城県富谷市成田九丁目7番地3 ②宮城県富谷市成田九丁目7番地7	建物	建築時期	①1998年11月24日 ②2014年4月28日
	面積	24,947.28㎡		構造と階数	①コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	工業地域		延床面積	①21,121.19㎡ ②12,180.00㎡
	容積率／ 建ぺい率	200%／60%		用途	①事務所・倉庫 ②倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：－

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日通・パナソニックロジスティクス株式会社	３ＰＬ	32,562.60㎡ （100.0%）

契約更改・改定
日通・パナソニックロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：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：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

その他-21　GLP 岡山総社Ⅰ

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	2013年2月22日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		12,800百万円		信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	岡山県総社市長良4番地10	建物	建築時期	2013年2月6日
	面積	33,054.58㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	指定なし		延床面積	65,244.66㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		5
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）
日通・パナソニックロジスティクス株式会社	3ＰＬ	24,601.49㎡（39.0%）
株式会社日立物流西日本	3ＰＬ	19,235.12㎡（30.5%）
－（注）	3ＰＬ	6,123.52㎡（9.7%）
合計		49,960.13㎡（79.3%）

契約更改・改定
日通・パナソニックロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：改定することはできません。
中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社日立物流西日本
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

－（注）
契約の種類：－（注）
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-22　GLP 岡山総社Ⅱ

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	2015年10月30日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		12,700百万円		信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	岡山県総社市長良4番地1	建物	建築時期	2015年10月13日
	面積	33,061.77㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	指定なし		延床面積	65,012.17㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		7
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）
－（注）	３ＰＬ	20,002.14㎡ （31.6%）
アマゾンジャパン合同会社	小売業	13,876.72㎡ （22.0%）
トナン輸送株式会社	３ＰＬ	12,305.87㎡ （19.5%）
合計		46,184.73㎡ （73.1%）

契約更改・改定
－（注）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。

アマゾンジャパン合同会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

トナン輸送株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（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。

その他-23　GLP 藤前					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年9月3日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,980百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	愛知県名古屋市港区藤前二丁目201番地8	建物	建築時期	1987年10月21日
	面積	17,972.76㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	11,940.37㎡
	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	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

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

(3) 【運用実績】

①【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）
2016年8月31日（第9期末日）	387,848,264 (381,828,091)	186,494,304 (180,474,131)	71,900 (69,579)
2017年2月28日（第10期末日）	446,849,487 (439,685,408)	216,693,277 (209,529,199)	75,950 (73,439)
2017年8月31日（第11期末日）	442,537,031 (435,284,507)	215,920,080 (208,667,555)	75,679 (73,137)
2018年2月28日（第12期末日）	441,944,524 (434,697,706)	215,055,453 (207,808,635)	75,376 (72,836)
2018年8月31日（第13期末日）	528,614,960 (519,652,298)	273,931,717 (264,969,056)	80,504 (77,870)
2019年2月28日（第14期末日）	610,861,701 (600,676,304)	318,687,708 (308,502,311)	83,134 (80,477)

（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）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。

	回次 決算年月日	第9期 2016年 8月31日	第10期 2017年 2月28日	第11期 2017年 8月31日	第12期 2018年 2月28日	第13期 2018年 8月31日	第14期 2019年 2月28日
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高(円)	133,000	135,500	129,700	128,400	122,600	120,500
	最低(円)	120,500	122,500	114,700	111,500	110,800	107,100
	売買高(口)	1,110,389	1,100,139	815,520	1,088,850	1,588,404	1,492,877

	月別	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	112,100	113,000	116,300	114,100	115,700	120,500
	最低（円）	107,100	110,500	112,000	109,100	108,900	116,300
	売買高(口)	486,950	226,289	187,194	176,886	179,021	236,537

	月別	2019年 3月	2019年 4月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	119,200	121,100
	最低（円）	115,600	118,500
	売買高(口)	181,900	204,679

②【分配の推移】

計算期間		分配総額（百万円）	うち利益分配金総額（百万円）	うち利益超過分配金総額（百万円）	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）
第9期	自2016年3月 1日 至2016年8月31日	6,020	5,249	770	2,321	2,024	297
第10期	自2016年9月 1日 至2017年2月28日	7,164	6,296	867	2,511	2,207	304
第11期	自2017年3月 1日 至2017年8月31日	7,252	6,390	861	2,542	2,240	302
第12期	自2017年9月 1日 至2018年2月28日	7,246	6,388	858	2,540	2,239	301
第13期	自2018年3月 1日 至2018年8月31日	8,962	7,945	1,017	2,634	2,335	299
第14期	自2018年9月 1日 至2019年2月28日	10,185	9,050	1,134	2,657	2,361	296

③【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9期	自　2016年3月 1日 至　2016年8月31日	2.8%
第10期	自　2016年9月 1日 至　2017年2月28日	3.1%
第11期	自　2017年3月 1日 至　2017年8月31日	3.0%
第12期	自　2017年9月 1日 至　2018年2月28日	3.0%
第13期	自　2018年3月 1日 至　2018年8月31日	3.2%
第14期	自　2018年9月 1日 至　2019年2月28日	3.1%

（注）小数第二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】

2011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
2011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
2011年9月20日　投信法第188条に基づく登録の申請
2011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）
2012年12月21日　東京証券取引所に上場

2【役員の状況】

（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	辰巳　洋治	1990年4月	株式会社太陽神戸三井銀行（現：株式会社三井住友銀行）入社（法人営業等に従事）	82
		1996年1月	IMD（スイス ローザンヌ）にて経営学修士（MBA）取得	
		1997年1月	株式会社さくら銀行（現：株式会社三井住友銀行）シンガポール支店	
		2003年12月	株式会社三井住友銀行　国際法人営業部	
		2008年7月	株式会社プロロジス入社	
		2009年7月	GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）財務経理部長	
		2011年4月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社非常勤監査役	
		2012年9月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社財務管理本部長	
		2014年11月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社常務執行役員CFO	
		2016年5月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長兼CFO	
		2016年6月	GLP投資法人 執行役員（現任）	
		2018年4月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長（現任）	
監督役員	井上　寅喜	1980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）入所	―
		2008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	
		2008年7月	井上寅喜公認会計士事務所 所長（現任）	
		2010年7月	株式会社アカウンティング・アドバイザリー 代表取締役社長（現任）	
		2011年6月	パイオニア株式会社 社外監査役	
		2011年9月	GLP投資法人 監督役員(現任)	
		2016年3月	花王株式会社　社外監査役（現任）	
		2016年4月	株式会社エマルシェ　社外監査役	
		2016年6月	株式会社あおぞら銀行　社外監査役（現任）	
		2018年10月	株式会社Kyulux　監査役（現任）	
監督役員	山口　孝太	2000年10月	長島・大野・常松法律事務所入所（2000年から2003年まで、2005年から2011年まで）	―
		2006年5月	Columbia University School of Law卒業（LL.M.）	
		2006年10月	Debevoise & Plimpton LLP (New York)勤務	
		2011年9月	木村・多久島・山口法律事務所 開設（現任）	
		2011年9月	GLP投資法人 監督役員（現任）	
		2013年6月	株式会社平和 社外取締役（現任）	
		2015年4月	一般財団法人活育教育財団　監事（現任）	
		2016年11月	一般財団法人エンデバー・ジャパン　監事（現任）	
		2018年2月	株式会社ギャプライズ　社外取締役（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）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その任期を延長し又は短縮することを妨げません（投信法第99条第2項、第91条第1項但書、規約第9条第1項、規約第20条第1項但書）。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）。なお、補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了するときまでとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20条第3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ます。）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

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 / ③　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（平成13年法律第75号）（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。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第6条の2）。

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 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の総口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②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。

② 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、その他の投信法で定める有価証券並びに金商法で定める株券をいいます。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。

③　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

④　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

⑤　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。

⑥　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問合せ下さい。
（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）

（2）【保管】

①　本投資口

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）。

② 本投資法人債

本投資法人債は、振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定義されます。）であり、原則として、投資法人債券を発行することができません。本投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資法人債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。本投資法人債の保有者は、振替機関が社債株式等振替法第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、又は本投資法人債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、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67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）。

(5) 【その他】

① 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「③ 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号ハ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。

② 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。

③　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 / ⑤　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、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、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、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

④　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（2011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

（ｉ）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。

（ii）（ｉ）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

（iii）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（2011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。

（ｉ）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。

（ii）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

(iii) 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。

(ニ) 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（2011年10月3日）から2013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

(ｉ) 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。

(ii) 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。

(iii) 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。

（ニ）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（2011年9月16日）から2013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

（ｉ）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。

（ii）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。

（iii）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

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）。

E．投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との間の財務代理契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）本投資法人は、一般事務受託者を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知することを要します。

（ii）一般事務受託者は、財務代理人を辞任することができます。但し、一般事務受託者は辞任の90日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。

（iii）上記（ｉ）及び（ii）において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者に書面にて通知します。

（iv）本契約に定める財務代理人の変更については、本投資法人は、投資法人債要項の定めに従い、公告を行います。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

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

Ｆ．投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の財務代理契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約に関する定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

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

Ｇ．特定関係法人（日本GLP株式会社）との間の商標ライセンス契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

本投資法人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。

また、一方の当事者が契約に違反した場合で、(i)違反が治癒可能である場合には、他方当事者は通知日から60日以内に違反を治癒しない場合、(ii)違反が治癒不能である場合又は違反が繰り返された場合には直ちに、他方当事者は書面による通知により契約を解除することができます。また、一方の当事者が倒産し、又は倒産手続が開始された場合等には、他方当事者は書面による通知により契約を解除することができます。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

当事者間による書面による合意によってのみ契約内容を変更することができます。

Ｈ．特定関係法人との間のその他の契約

日本GLP株式会社は、本投資法人の保有資産について、資産運用会社及び信託受託者との間で、プロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。また、GLP J-REITマスターリース合同会社は、本投資法人の保有する資産について、信託受託者との間でマスターリース契約及びこれに付随する契約を締結しており、その契約期間等については、対象となる本投資法人の保有資産毎に定められています。

⑤　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。

① 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。

② 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）。

③ 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． 通常の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す。）。

（イ）通常の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の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。

また、投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間で、有価証券又は不動産の取得、譲渡又は賃貸の取引を行う場合、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なもの等の一定に例外を除き、資産運用会社は、あらかじめ投資法人の同意を得なければならず（投信法第201条の2第1項）、投資法人が同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2第2項）。

（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す。）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す。）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す（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、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③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す。）、④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）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 不動産の管理の委託
⑥ 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、①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、②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ます。詳細は、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 / ②　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。また、本投資法人が投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行おうとする場合には、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、その契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとしています。

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、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ます。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、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ます。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ます。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ます。

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、上記の手続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。

① 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。

② 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、①B．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。

③　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。

④　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。

⑤　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。

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。

⑥　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）利害関係人等との取引状況等

第14期における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	84,850,000千円	－千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
新砂ロジスティック特定目的会社	18,300,000千円(21.6%)	－千円(－%)
アゼリア2特定目的会社	17,720,000千円(20.9%)	－千円(－%)
大阪ロジスティック特定目的会社	36,000,000千円(42.4%)	－千円(－%)
コスモス特定目的会社	4,730,000千円(5.6%)	－千円(－%)
寝屋川ロジスティック特定目的会社	8,100,000千円(9.5%)	－千円(－%)
合計	84,850,000千円(100.0%)	－千円(－%)

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B)/(A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	354,879	日本GLP株式会社	354,879	100.0
ブランド使用料	7,500	日本GLP株式会社	7,500	100.0
賃貸仲介手数料	108,702	日本GLP株式会社	108,702	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。

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。

① 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、第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）。

② 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）。

③ 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ます（規約第34条第3項）。

④ 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）。

⑤　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）。

本投資法人が規約第9条第1項第一文の規定に基づき招集する投資主総会（2018年5月1日及びその日以後遅滞なく招集し、又は以後隔年毎の5月1日及びその日以後遅滞なく招集する投資主総会）において権利を行使すべき投資主は、2018年2月末日及び以後、隔年毎の2月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とします（投信法第77条の3第3項、会社法第124条第3項但書、規約第16条第1項）。また、本投資法人は、必要があるときは、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をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる投資主とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第2項）。

⑥　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続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、①招集の手続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、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③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）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び投資口発行差止請求権等並びに役員解任請求権等

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）。

募集投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該募集投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。また、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

合併が法令若しくは規約に違反する場合において、投資主が不利益を受ける場合には、当該投資主は、本投資法人に対して、当該合併手続をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。

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、その手続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）。

⑧　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）。

⑨　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になります（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す（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。

①　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、元利金の支払を受けることができます。

②　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）。

③　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）。

④　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。

① 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、元金の支払を受けることができます。

② 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）。

③ 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、同法第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。

④ 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、同法第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。

⑤ 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】

① 名称
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

② 資本金の額
110百万円（本書の日付現在）

③ 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

④ 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

⑤ 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。

2011年2月25日	会社設立
2011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）
2011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）
2011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）
2011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）
日本GLP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	4,000	100.0
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	辰巳　洋治	1990年4月 1996年1月 1997年1月 2003年12月 2008年7月 2009年7月 2011年4月 2012年9月 2014年11月 2016年5月 2016年6月 2018年4月	株式会社太陽神戸三井銀行（現：株式会社三井住友銀行）入社（法人営業等に従事） IMD（スイス ローザンヌ）にて経営学修士（MBA）取得 株式会社さくら銀行（現：株式会社三井住友銀行）シンガポール支店 株式会社三井住友銀行　国際法人営業部 株式会社プロロジス入社 GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）財務経理部長 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社非常勤監査役 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社財務管理本部長 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社常務執行役員CFO GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長兼CFO GLP投資法人　執行役員（現任） GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長（現任）	―
取締役（非常勤）	帖佐　義之	1992年4月 2000年4月 2003年3月 2009年7月 2011年4月 2012年10月	三井不動産株式会社入社 三井不動産投資顧問株式会社へ出向 プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社 GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）入社 マネージングディレクター GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）代表取締役社長（現任）	―
取締役（非常勤）	堤　一浩	1990年4月 1998年11月 2002年11月 2012年1月 2012年9月 2012年10月 2013年6月 2018年1月 2019年3月	第一生命保険相互会社（現：第一生命保険株式会社）入社 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 プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社 GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP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 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤） GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）　副社長執行役員　CFO（最高財務責任者）グローバル・トレジャラー GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） GLPグループ　グローバルCFO（現任） 日本GLP株式会社　グローバルCFO兼副社長執行役員（現任）	―

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 （非常勤）	宮本　達矢	2003年9月　垣見油化株式会社入社 2007年8月　株式会社プロロジス入社 2009年7月　GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）財務経理部マネージャー 2012年9月　同社　経理部長 2013年6月　GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社監査役（非常勤） 2016年4月　グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）情報システム部長　兼　内部監査担当 2017年4月　同社　情報システム部長　兼　オフィスサポート部長　兼　内部監査担当（現任） 2018年4月　GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社監査役（非常勤）（現任）	―

（注）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職員（本書の日付現在において、代表取締役社長、執行役員CFO及び執行役員CIO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。

（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。

① 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

② 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】

一　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（2019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）（以下「銀行法」といいます。）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）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

①　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けに関する事務
（前各号の事務に関連するものに限ります。）
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．投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
Q．投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
R．前各号に掲げる事項に付随する事務

②　資産保管会社としての業務

A．資産の保管に係る業務

③　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。

二　投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三井住友銀行
資本金の額　：　1,770,996百万円（2019年3月31日現在）
住　　所　：　東京都千代田区丸の内1丁目1番2号
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

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

（3）資本関係

該当事項はありません。

三　投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三菱ＵＦＪ銀行
資本金の額　：　1,711,958百万円（2019年3月31日現在）
住　　所　：　東京都千代田区丸の内2丁目7番1号
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

第2回、第3回、第4回、第5回、第7回、第8回、第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）(グリーンボンド)に関する、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

（3）資本関係

該当事項はありません。

四　特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） (2019年3月31日現在)	事業の内容
GLP Holdings Limited	1USD (0.01万円)	株式等の取得、保有等
GLP Holdings, L.P.	非開示	株式等の取得、保有等
GLP Topco Limited	9,267,264,213USD (1,028,573百万円)	株式等の取得、保有等
GLP Midco Limited	9,360,989,856USD (1,038,976百万円)	株式等の取得、保有等
GLP Bidco Limited	9,360,989,856USD (1,038,976百万円)	株式等の取得、保有等
GLP Pte. Ltd.	7,388,207,078.46SGD (604,946百万円)	株式等の取得、保有等
日本GLP株式会社	100百万円	投資助言・代理業
GLP Japan Investment Holdings Pte. Ltd.	63,416百万円	株式等の取得、保有等
GLP Singapore Pte. Ltd.	1,200,001USD (133百万円)	株式等の取得、保有等
GLP J-REITマスターリース合同会社	1百万円	不動産賃貸業

（注）「資本金の額」については百万円未満を切り捨てて記載しています。また、米ドル（USD）及びシンガポールドル（SGD）の円貨換算は、2019年3月29日現在の株式会社三菱ＵＦＪ銀行のTTM（1SGD=81.88円、1USD=110.99円)を用いています。

（2）関係業務の概要

GLP、日本GLP株式会社、GLP Japan Investment Holdings Pte. Ltd.、GLP Singapore Pte. Ltd.及びGLP J-REITマスターリース合同会社に係る関係業務の概要については、それぞれ前記「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 / （3）　投資法人の仕組み / ③　本投資法人の特定関係法人」をご参照ください。

（3）資本関係

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389,440口（発行済投資口の総口数の10.2%）を保有しています。

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14期計算期間（2018年9月1日から2019年2月28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14期計算期間（2018年9月1日から2019年2月28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 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,617,737	7,113,336
信託現金及び信託預金	7,960,149	9,383,835
営業未収入金	1,770,717	1,909,626
前払費用	442,635	546,037
未収消費税等	2,985,941	1,146,043
その他	2,301	2,293
流動資産合計	20,779,483	20,101,172
固定資産		
有形固定資産		
車両運搬具	1,016	1,016
減価償却累計額	△508	△635
車両運搬具（純額）	508	381
信託建物	224,866,071	252,204,846
減価償却累計額	△25,768,052	△29,355,567
信託建物（純額）	199,098,019	222,849,278
信託構築物	5,790,599	6,201,724
減価償却累計額	△1,556,936	△1,741,238
信託構築物（純額）	4,233,663	4,460,486
信託機械及び装置	57,507	57,873
減価償却累計額	△48,340	△51,431
信託機械及び装置（純額）	9,167	6,442
信託工具、器具及び備品	249,272	266,845
減価償却累計額	△109,772	△122,835
信託工具、器具及び備品（純額）	139,499	144,009
信託土地	302,746,622	361,239,986
建設仮勘定	23,484	―
有形固定資産合計	506,250,964	588,700,584
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	1,365,906	1,781,707
繰延税金資産	―	62
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	1,378,906	1,794,770
固定資産合計	507,629,871	590,495,354
繰延資産		
投資口交付費	111,283	157,006
投資法人債発行費	94,322	108,168
繰延資産合計	205,605	265,174
資産合計	528,614,960	610,861,701

（単位：千円）

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	342,177	218,617
短期借入金	1,160,000	800,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,900,000
1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	31,990,000
未払金	2,167,737	2,452,715
未払費用	60,560	78,233
未払法人税等	605	1,706
前受金	2,799,913	3,160,598
預り金	143,855	―
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	19,134	43,687
流動負債合計	33,593,982	45,645,559
固定負債		
投資法人債	24,500,000	22,700,000
長期借入金	185,620,000	211,710,000
預り敷金及び保証金	10,895,259	11,893,873
信託預り敷金及び保証金	74,000	224,560
固定負債合計	221,089,259	246,528,434
負債合計	254,683,242	292,173,993
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	273,277,487	317,943,829
出資総額控除額	△7,292,483	△8,309,885
出資総額（純額）	265,985,003	309,633,944
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,946,714	9,053,764
剰余金合計	7,946,714	9,053,764
投資主資本合計	273,931,717	318,687,708
純資産合計	※1 273,931,717	※1 318,687,708
負債純資産合計	528,614,960	610,861,701

(2) 【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	当期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 15,545,133	※1 17,642,441
その他賃貸事業収入	※1 1,351,299	※1 1,049,058
営業収益合計	16,896,432	18,691,499
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,936,781	※1 6,389,098
資産運用報酬	1,738,971	1,994,088
資産保管手数料	6,636	7,547
一般事務委託手数料	22,439	24,474
役員報酬	3,960	3,960
会計監査人報酬	13,500	13,500
租税公課	108	103
その他営業費用	73,805	73,302
営業費用合計	7,796,204	8,506,074
営業利益	9,100,227	10,185,424
営業外収益		
受取利息	57	67
未払分配金戻入	998	1,954
消費税等還付加算金	683	3,645
その他	0	0
営業外収益合計	1,740	5,668
営業外費用		
支払利息	753,981	817,637
投資法人債利息	72,121	80,371
投資法人債発行費償却	14,138	15,440
融資関連費用	214,667	239,726
投資口交付費償却	45,966	46,150
投資口公開関連費用	54,823	41,496
その他	1,346	3,756
営業外費用合計	1,157,045	1,244,580
経常利益	7,944,922	8,946,512
特別利益		
受取保険金	―	※2 554,024
特別利益合計	―	554,024
特別損失		
災害による損失	―	※3 446,573
特別損失合計	―	446,573
税引前当期純利益	7,944,922	9,053,963
法人税、住民税及び事業税	605	1,716
法人税等調整額	10	△62
法人税等合計	615	1,653
当期純利益	7,944,307	9,052,310
前期繰越利益	2,406	1,454
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,946,714	9,053,764

（3）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2018年3月1日　至　2018年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金		投資主資本合計	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	215,098,711	△6,433,707	208,665,004	6,390,448	6,390,448	215,055,453	215,055,453
当期変動額							
新投資口の発行	58,178,775		58,178,775			58,178,775	58,178,775
利益超過分配		△858,776	△858,776			△858,776	△858,776
剰余金の配当				△6,388,041	△6,388,041	△6,388,041	△6,388,041
当期純利益				7,944,307	7,944,307	7,944,307	7,944,307
当期変動額合計	58,178,775	△858,776	57,319,998	1,556,265	1,556,265	58,876,264	58,876,264
当期末残高	※1　273,277,487	△7,292,483	265,985,003	7,946,714	7,946,714	273,931,717	273,931,717

当期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金		投資主資本合計	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	273,277,487	△7,292,483	265,985,003	7,946,714	7,946,714	273,931,717	273,931,717
当期変動額							
新投資口の発行	44,666,342		44,666,342			44,666,342	44,666,342
利益超過分配		△1,017,401	△1,017,401			△1,017,401	△1,017,401
剰余金の配当				△7,945,260	△7,945,260	△7,945,260	△7,945,260
当期純利益				9,052,310	9,052,310	9,052,310	9,052,310
当期変動額合計	44,666,342	△1,017,401	43,648,940	1,107,050	1,107,050	44,755,990	44,755,990
当期末残高	※1　317,943,829	△8,309,885	309,633,944	9,053,764	9,053,764	318,687,708	318,687,708

（4）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	当期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
Ⅰ 当期未処分利益	7,946,714,353	9,053,764,437
Ⅱ 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	1,017,401,619	1,134,692,320
Ⅲ 分配金額	8,962,661,754	10,185,396,940
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,634)	(2,657)
うち利益分配金	7,945,260,135	9,050,704,620
（うち1口当たり利益分配金）	(2,335)	(2,361)
うち利益超過分配金	1,017,401,619	1,134,692,320
（うち1口当たり利益超過分配金）	(299)	(296)
Ⅳ 次期繰越利益	1,454,218	3,059,817
分配金の額の算出方法	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、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。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる7,945,260,135円を、利益分配金として分配することとしました。 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を行います。 かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である3,400,908,538円から当期の資本的支出額である658,520,445円を控除した金額として算定される上限額2,742,388,093円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である3,400,908,538円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,017,401,619円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	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、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。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる9,050,704,620円を、利益分配金として分配することとしました。 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を行います。 かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である3,788,098,961円から当期の資本的支出額である962,005,439円を控除した金額として算定される上限額2,826,093,522円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である3,788,098,961円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,134,692,320円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

(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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）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 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	当期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,944,922	9,053,963
減価償却費	3,400,908	3,788,098
投資法人債発行費償却	14,138	15,440
投資口交付費償却	45,966	46,150
受取利息	△57	△67
未払分配金戻入	△998	△1,954
支払利息	826,103	898,008
受取保険金	―	△554,024
災害による損失	―	446,573
営業未収入金の増減額（△は増加）	△154,244	△138,908
前払費用の増減額（△は増加）	△41,380	△103,401
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,865,193	1,839,898
その他の流動資産の増減額（△は増加）	23	7
長期前払費用の増減額（△は増加）	△124,638	△415,801
営業未払金の増減額（△は減少）	163,790	△123,559
未払金の増減額（△は減少）	307,047	214,487
前受金の増減額（△は減少）	386,211	360,685
預り金の増減額（△は減少）	143,855	△143,855
小計	10,046,455	15,181,741
利息の受取額	57	67
利息の支払額	△805,229	△880,335
法人税等の支払額	△807	△615
保険金の受取額	―	554,024
災害損失の支払額	―	△288,891
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,240,476	14,565,991
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△86	△1,785
信託有形固定資産の取得による支出	△83,099,394	△86,322,082
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,389,719	1,468,426
預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,102	△294,699
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,772,864	△85,150,140
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	1,140,000	8,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,480,000	△8,360,000
長期借入れによる収入	25,630,000	58,080,000
長期借入金の返済による支出	―	△20,900,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	5,100,000
投資法人債の償還による支出	―	△6,000,000
投資法人債発行費の支出	△20,516	△29,286
投資口の発行による収入	58,079,617	44,574,468
利益分配金の支払額	△6,387,658	△7,944,769
利益超過分配金の支払額	△858,547	△1,016,978
財務活動によるキャッシュ・フロー	75,102,894	71,503,434
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,570,505	919,284
現金及び現金同等物の期首残高	12,007,381	15,577,887
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,577,887	※1 16,497,172

(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 その他有価証券 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　2～77年 構築物　2～60年 機械及び装置　6～12年 車両運搬具　4年 工具、器具及び備品　2～18年
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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、前期は274,381千円であり、当期は114,332千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①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。 ②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 ③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。 ④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	①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 ②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。

（表示方法の変更に関する注記）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

（貸借対照表に関する注記）

※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

（単位：千円）

前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
50,000	50,000

（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）

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	15,030,857	17,049,111
共益費収入	514,275	593,329
計	15,545,133	17,642,441
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	478,394	513,379
駐車場収入	62,739	74,618
発電設備賃貸収入	648,099	363,025
その他営業収入	162,065	98,035
計	1,351,299	1,049,058
不動産賃貸事業収益合計	16,896,432	18,691,499
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,223,515	1,223,515
外注委託費	602,115	680,351
水道光熱費	418,447	417,040
修繕費	135,991	82,105
損害保険料	30,707	38,001
減価償却費	3,400,908	3,788,098
その他賃貸事業費用	125,095	159,985
不動産賃貸事業費用合計	5,936,781	6,389,098
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	10,959,650	12,302,400

※2. 特別利益の内訳

前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
－	2018年に発生した台風21号、24号により被災した資産に関連する保険金の受取554,024千円を計上しています。

※3. 特別損失の内訳

前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
―	2018年に発生した台風21号、24号により被災した資産に関連する損失（資産の原状回復費用）を災害による損失446,573千円として計上しています。

（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の総口数

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	3,402,681口	3,833,420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）

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
現金及び預金	7,617,737	7,113,336
信託現金及び信託預金	7,960,149	9,383,835
現金及び現金同等物	15,577,887	16,497,172

（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）

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
1年内	30,149,858	33,593,879
1年超	87,546,426	90,013,364
合計	117,696,285	123,607,244

（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、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、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。

借入金及び投資法人債は、資産の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還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

前期（2018年8月31日）

2018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	7,617,737	7,617,737	－
(2)信託現金及び信託預金	7,960,149	7,960,149	－
資産計	15,577,887	15,577,887	－
(1)短期借入金	1,160,000	1,160,000	－
(2)1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,010,200	10,200
(3)1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	20,911,370	11,370
(4)投資法人債	24,500,000	24,744,840	244,840
(5)長期借入金	185,620,000	186,846,882	1,226,882
負債計	238,180,000	239,673,293	1,493,293
デリバティブ取引	－	△22,505	△22,505

当期（2019年2月28日）

2019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	7,113,336	7,113,336	―
(2)信託現金及び信託預金	9,383,835	9,383,835	―
資産計	16,497,172	16,497,172	―
(1)短期借入金	800,000	800,000	―
(2)1年内償還予定の投資法人債	6,900,000	6,895,860	△4,140
(3)1年内返済予定の長期借入金	31,990,000	32,106,328	116,328
(4)投資法人債	22,700,000	22,999,350	299,350
(5)長期借入金	211,710,000	214,143,893	2,433,893
負債計	274,100,000	276,945,432	2,845,432
デリバティブ取引	―	―	―

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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) 1年内償還予定の投資法人債（4）投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金（5）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	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
預り敷金及び保証金	10,895,259	11,893,873
信託預り敷金及び保証金	74,000	224,560
合計	10,969,259	12,118,434

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

前期（2018年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	7,617,737
信託現金及び信託預金	7,960,149
合計	15,577,887

当期（2019年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	7,113,336
信託現金及び信託預金	9,383,835
合計	16,497,172

（注4）長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2018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
投資法人債	6,000,000	6,900,000	4,500,000	－	3,500,000	9,600,000
長期借入金	20,900,000	25,990,000	31,250,000	24,860,000	24,230,000	79,290,000
合計	26,900,000	32,890,000	35,750,000	24,860,000	27,730,000	88,890,000

当期（2019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
投資法人債	6,900,000	4,500,000	－	1,500,000	2,000,000	14,700,000
長期借入金	31,990,000	27,450,000	33,660,000	34,200,000	21,320,000	95,080,000
合計	38,890,000	31,950,000	33,660,000	35,700,000	23,320,000	109,780,000

（有価証券に関する注記）

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28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

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28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。

前期（2018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	181,180,000 （注1）	163,580,000 （注1）	△22,505 （注2）	（注3）

（注1）当該金額には、2018年8月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額（33,320百万円）が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は2018年9月3日です。

（注2）上記の2018年8月30日付で締結した金利スワップについては、期末日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末日時点における時価を記載しています。また、上記を除く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「(3) 1年内返済予定の長期借入金」、「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（注3）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。

当期（2019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	182,340,000	161,540,000	（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「(3) 1年内返済予定の長期借入金」、「（5）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）

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28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）

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28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）

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28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）

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	-	62
繰延税金資産合計	-	62
繰延税金資産の純額	-	62

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：%）

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
法定実効税率	31.74	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.74	△31.50
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.02

（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

前期（自　2018年3月1日　至　2018年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自　2018年3月1日　至　2018年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自　2018年3月1日　至　2018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）
主要投資主の子会社	日本GLP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	312,099	営業未払金	79,460
							賃貸仲介手数料	80,736		
							ブランド使用料（注2）	7,500	－	－
	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	110,000	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）（注3）	1,970,152	未払金	1,661,539
	GLP J-REITマスターリース合同会社	東京都港区	1,000	不動産業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	254,036	営業未収入金	52,948
	市川塩浜合同会社	東京都港区	1,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	30,722	営業未収入金	4,864
	深江浜ロジスティック特定目的会社（注4）	東京都港区	169,600	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	7,440,881	－	－
							預り金の受入	4,031	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	264,538	－	－
	船橋2ロジスティック特定目的会社（注4）（注5）	東京都港区	1,971,100	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	7,789,590	－	－
							預り金の受入	2,979	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	96,097	－	－
	三郷ロジスティック特定目的会社（注4）	東京都港区	17,350	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	16,939,573	－	－
							預り金の受入	10,768	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	799,000	－	－
	舞洲1ロジスティック特定目的会社（注4）	東京都港区	100,100	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	19,390,298	－	－
							預り金の受入	15,872	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	483,267	－	－
	総社ロジスティック特定目的会社	東京都港区	33,350	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	12,800,000	－	－
							預り金の受入	6,282	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	395,414	－	－
	総社2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	8,950	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	12,700,000	－	－
							預り金の受入	6,958	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	204,889	－	－
	GLPソーラー特定目的会社	東京都港区	12,900	設備賃貸業	－	－	太陽光発電設備に係る信託受益権の購入	4,990,000	－	－
	GLP 鳥栖1合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	62,488	営業未収入金	12,757
	GLP 杉戸有限会社	東京都港区	3,800	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,811	営業未収入金	3,396
	GLP 浦安3有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	50,237	営業未収入金	11,246
	GLP 東京2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	24,067	営業未収入金	5,307
	GLP 小牧有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	39,053	営業未収入金	7,438
	GLP 福崎有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	25,989	営業未収入金	5,047
	GLP 尼崎有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	42,051	営業未収入金	8,307
	GLP 三郷2合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	27,110	営業未収入金	5,430
	GLP 舞洲2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	28,926	営業未収入金	5,703
	GLP 基山合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	47,605	営業未収入金	9,696

（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、日本GLP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、（注4）記載の取引も含め市場の実勢に基づいて決定しています。

（注3）資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬231,181千円を含んでいます。

（注4）本取引の契約締結先は三井住友ファイナンス＆リース株式会社（以下SMFL）であり、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、取引の対象である4物件（GLP浦安、GLP船橋Ⅱ、GLP三郷、GLP舞洲Ⅰ）（以下本4物件）のSMFLへの売主である深江浜ロジスティック特定目的会社、船橋2ロジスティック特定目的会社、三郷ロジスティック特定目的会社、舞洲1ロジスティック特定目的会社は、いずれも本投資法人の主要投資主であるGLP Holdings Limitedの子会社に該当します。SMFLは、本4物件の取得と同時に本投資法人との間で売買契約を締結し、本4物件をいわゆるブリッジとして保有したものであり、本投資法人による取得価格はSMFLによる本4物件の取得価格を基準として定められることとなるため、本投資法人では当該取引を、実質上の相手先が関連当事者である取引として記載しております。なお、上記金額は、本投資法人とSMFLとの取引金額です。

（注5）船橋2ロジスティック特定目的会社は2018年3月29日付で清算結了しております。

当期（自　2018年9月1日　至　2019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）
主要投資主の子会社	日本GLP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	354,879	営業未払金	66,277
							賃貸仲介手数料	108,702		
							ブランド使用料（注2）	7,500	－	－
	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	110,000	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）（注3）	2,248,638	未払金	1,897,412
	GLP J-REITマスターリース合同会社	東京都港区	1,000	不動産業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	146,421	営業未収入金	27,648
	市川塩浜合同会社	東京都港区	1,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,911	営業未収入金	5,236
	GLP 鳥栖1合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	35,685	営業未収入金	5,629
	GLP 杉戸有限会社	東京都港区	4,300	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	9,512	営業未収入金	1,694
	GLP 浦安3有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	27,323	営業未収入金	4,399
	GLP 東京2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	13,255	営業未収入金	2,183
	GLP 小牧有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	22,299	営業未収入金	3,905
	GLP 福崎有限会社	東京都港区	3,500	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	14,119	営業未収入金	2,376
	GLP 尼崎有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	21,363	営業未収入金	3,666
	GLP 三郷2合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,665	営業未収入金	2,710
	GLP 舞洲2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,050	営業未収入金	2,553
	GLP 基山合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	－	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	26,417	営業未収入金	4,348
	新砂ロジスティック特定目的会社	東京都港区	3,517,000	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	18,300,000	－	－
							預り金の受入	27,614	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	203,578	－	－
	アゼリア2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	17,720,000	－	－
							預り金の受入	17,598	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	215,318	－	－
	大阪ロジスティック特定目的会社	東京都港区	25,250	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	36,000,000	－	－
							預り金の受入	25,515	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	369,907	－	－
	コスモス特定目的会社	東京都港区	681,100	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	4,730,000	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	72,042	－	－
	寝屋川ロジスティック特定目的会社	東京都港区	419,800	不動産業	－	－	不動産信託受益権の購入	8,100,000	－	－
							預り敷金及び保証金の引受	150,560	－	－

（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、日本GLP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。
（注3）資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬254,550千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自　2018年3月1日　至　2018年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28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）

		前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額			
	期首残高	426,357,341	506,227,480
	期中増減額	79,870,138	82,473,104
	期末残高	506,227,480	588,700,584
期末時価		622,221,000	714,180,000

（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、前期の主な増加理由は6物件（GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅰ及びGLP 岡山総社Ⅱ）の取得（77,569,736千円）及び太陽光発電設備の取得（5,042,790千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（3,400,908千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は8物件（GLP 新砂、GLP 湘南、GLP 大阪、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川及びGLP 藤前）の取得（85,285,354千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（3,788,098千円）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Ⅱ、GLP 越谷Ⅱ、GLP 三郷Ⅱ、GLP 尼崎、GLP 郡山Ⅲ、GLP 浦安Ⅲ、GLP 小牧、GLP 東京Ⅱ、GLP 習志野、GLP・MFLP 市川塩浜、GLP 厚木Ⅱ、GLP 岡山総社Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅱ、GLP 新砂及びGLP 大阪

BTS物件：GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野Ⅱ、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Ⅱ、GLP 舞洲Ⅱ、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎Ⅱ、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山Ⅰ、GLP 東海、GLP 早島、GLP 早島Ⅱ、GLP 基山、GLP 仙台、GLP 羽村、GLP 船橋Ⅲ、GLP 袖ヶ浦、GLP 六甲Ⅱ、GLP 江別、GLP 桑名、GLP 廿日市、GLP 辰巳Ⅱa、GLP 桶川、GLP 門真、GLP 西神、GLP 福崎、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 福岡、GLP 神戸西、GLP 新木場、GLP 杉戸、GLP 松戸、GLP 鳥栖Ⅰ、GLP 吉見、GLP 深江浜、GLP 富谷Ⅳ、GLP 野田吉春、GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 湘南、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川及びGLP 藤前

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

前期（2018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）	7,412,055	9,484,376	―	16,896,432
セグメント利益	4,633,630	6,326,019	△1,859,422	9,100,227
セグメント資産	224,060,692	291,966,455	12,587,811	528,614,960
その他の項目				
減価償却費	1,316,352	2,084,556	―	3,400,908
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27,898,105	55,372,941	△15,518	83,255,528

（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△1,859,422千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用1,859,422千円です。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12,587,811千円は、流動資産10,991,476千円、有形固定資産23,484千円、投資その他の資産1,367,244千円及び繰延資産205,605千円です。

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△15,518千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定（信託建設仮勘定を含む）の減少額15,518千円です。

当期（2019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）	8,558,828	10,132,670	―	18,691,499
セグメント利益	5,440,378	6,862,021	△2,116,975	10,185,424
セグメント資産	277,930,868	322,153,375	10,777,457	610,861,701
その他の項目				
減価償却費	1,556,477	2,231,621	―	3,788,098
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	54,851,693	31,409,509	△23,484	86,237,718

（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△2,116,975千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,116,975千円です。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10,777,457千円は、流動資産8,728,229千円、投資その他の資産1,784,053千円及び繰延資産265,174千円です。

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△23,484千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定の減少額23,484千円です。

（関連情報）

前期（自 2018年3月1日　至　2018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%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28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%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額	80,504円	83,134円
1口当たり当期純利益	2,336円	2,365円

（注1）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2）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。

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
当期純利益	7,944,307千円	9,052,310千円
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	7,944,307千円	9,052,310千円
期中平均投資口数	3,400,648口	3,826,153口

（重要な後発事象に関する注記）

1. 資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

GLP 福岡

・特定資産の種類	不動産信託受益権
・契約日	2019年3月29日
・譲渡日	2019年3月29日
・譲渡価格	2,300百万円（注1）
・譲渡先	非開示（注2）

（注1）「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

（注2）本譲渡資産の譲渡先は1社ですが、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本書の日付現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2019年8月期(自　2019年3月1日　至　2019年8月31日）において、不動産等売却益約784百万円を計上する予定です。

(7) 【附属明細表】

①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。

②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	182,340,000	161,540,000	△2,142,452
合計		182,340,000	161,540,000	△2,142,452

（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）当該取引については、「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。

③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	車両運搬具	1,016	－	－	1,016	635	127	381	
	信託建物	224,866,071	27,338,775	－	252,204,846	29,355,567	3,587,515	222,849,278	（注）
	信託構築物	5,790,599	411,125	－	6,201,724	1,741,238	184,301	4,460,486	（注）
	信託機械及び装置	57,507	365	－	57,873	51,431	3,090	6,442	（注）
	信託工具、器具及び備品	249,272	17,572	－	266,845	122,835	13,063	144,009	（注）
	信託土地	302,746,622	58,493,364	－	361,239,986	－	－	361,239,986	（注）
	建設仮勘定	23,484	－	23,484	－	－	－	－	
	小計	533,734,574	86,261,203	23,484	619,972,292	31,271,708	3,788,098	588,700,584	
	合計	533,734,574	86,261,203	23,484	619,972,292	31,271,708	3,788,098	588,700,584	

（注）「当期増加額」の主な増加理由は8物件（GLP新砂、GLP湘南、GLP大阪、GLP摂津、GLP西宮、GLP滋賀、GLP寝屋川、GLP藤前）の取得（85,285,354千円）によるものです。

④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率(注1)	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債	2014年2月27日	6,000,000	6,000,000	－	0.47%	2019年2月27日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第2回無担保投資法人債	2014年7月30日	2,000,000	－	2,000,000	0.98%	2024年7月30日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第3回無担保投資法人債	2014年12月26日	4,500,000	－	4,500,000	0.51%	2020年12月25日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第4回無担保投資法人債	2014年12月26日	1,500,000	－	1,500,000	0.68%	2022年12月26日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第5回無担保投資法人債	2014年12月26日	3,000,000	－	3,000,000	1.17%	2026年12月25日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第6回無担保投資法人債	2015年6月30日	1,500,000	－	1,500,000	0.89%	2025年6月30日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第7回無担保投資法人債	2016年11月28日	6,900,000	－	6,900,000	0.01%	2019年11月28日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第8回無担保投資法人債	2016年11月28日	1,100,000	－	1,100,000	0.45%	2026年11月27日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第9回無担保投資法人債	2017年2月27日	1,000,000	－	1,000,000	0.47%	2027年2月26日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第10回無担保投資法人債	2018年7月9日	2,000,000	－	2,000,000	0.23%	2023年7月7日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第11回無担保投資法人債	2018年7月9日	1,000,000	－	1,000,000	0.56%	2028年7月7日	(注2)	無担保(注3)(注4)
第12回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2018年12月20日	－	－	5,100,000	0.68%	2028年12月20日	(注2)	無担保(注3)(注4)
合計		30,500,000	6,000,000	29,600,000				

(注1) 利率は、小数第三位で四捨五入して表示しております。
(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。
(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。
(注4) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年毎の償還予定額の総額は以下のとおりです。

（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
投資法人債	6,900,000	4,500,000	－	1,500,000	2,000,000

⑥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）	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	284,938	-	284,938	-	0.21%	2019年2月28日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	307,716	-	307,716	-					
	株式会社みずほ銀行	66,436	-	66,436	-					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	78,880	-	78,880	-					
	株式会社福岡銀行	49,774	-	49,774	-					
	株式会社日本政策投資銀行	72,763	-	72,763	-					
	農林中央金庫	106,087	-	106,087	-					
	株式会社りそな銀行	33,323	-	33,323	-					
	三井住友信託銀行株式会社	130,974	-	130,974	-					
	株式会社新生銀行	14,552	-	14,552	-					
	株式会社七十七銀行	14,552	-	14,552	-					
	株式会社三井住友銀行	-	4,800,000	4,320,000	480,000	0.21%	2019年9月2日(注5)	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	3,200,000	2,880,000	320,000	0.21%	2019年9月2日(注6)	期限一括	(注9)	無担保無保証
	小計	1,160,000	8,000,000	8,360,000	800,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	1.41%(注4)	2020年1月4日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	6,400,000	-	-	6,400,000					
	株式会社みずほ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000					
	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ＵＦＪ銀行	3,250,000	-	-	3,250,000	1.03%	2020年1月31日	期限一括	(注9)	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)	2021年2月1日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	3,720,000	-	3,720,000	-	0.76%(注4)	2019年2月28日(注7)	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,730,000	-	3,730,000	-					
	株式会社みずほ銀行	2,550,000	-	2,550,000	-					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	700,000	-	700,000	-					
	株式会社福岡銀行	700,000	-	700,000	-					
	農林中央金庫	450,000	-	450,000	-					
	株式会社りそな銀行	450,000	-	450,000	-					
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.09%(注4)	2021年2月26日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,400,000	-	-	2,400,000					
	株式会社みずほ銀行	1,250,000	-	-	1,250,000					
	株式会社日本政策投資銀行	450,000	-	-	450,000					
	株式会社三井住友銀行	1,470,000	-	-	1,470,000	1.56%(注4)	2024年2月29日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,170,000	-	-	1,170,000					
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,800,000	-	-	3,800,000	0.92%	2021年2月26日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.48%(注4)	2026年6月30日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	3,890,000	-	-	3,890,000	0.86%(注4)	2022年9月2日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,440,000	-	-	4,440,000					
	株式会社みずほ銀行	2,830,000	-	-	2,830,000					
	株式会社福岡銀行	610,000	-	-	610,000					
	株式会社日本政策投資銀行	650,000	-	-	650,000					
	農林中央金庫	350,000	-	-	350,000					
	株式会社りそな銀行	270,000	-	-	270,000					
	三井住友信託銀行株式会社	560,000	-	-	560,000					

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）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,530,000	-	-	1,530,000	1.85%（注4）	2027年9月2日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,170,000	-	-	1,170,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,250,000	-	1,250,000	-	0.31%	2018年12月20日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,250,000	-	1,250,000	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	-	800,000	-	0.29%	2019年2月28日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,700,000	-	-	2,700,000	0.52%（注4）	2021年4月30日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	700,000	-	-	700,000	0.52%（注4）	2021年4月30日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	農林中央金庫	400,000	-	-	400,000	0.52%（注4）	2021年4月30日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,922,000	-	-	2,922,000	0.61%（注4）	2022年2月28日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,028,000	-	-	3,028,000					
	株式会社みずほ銀行	1,640,000	-	-	1,640,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	320,000	-	-	320,000					
	株式会社福岡銀行	480,000	-	-	480,000					
	株式会社日本政策投資銀行	320,000	-	-	320,000					
	農林中央金庫	320,000	-	-	320,000					
	株式会社りそな銀行	320,000	-	-	320,000					
	三井住友信託銀行株式会社	440,000	-	-	440,000					
	株式会社新生銀行	130,000	-	-	130,000					
	株式会社七十七銀行	130,000	-	-	130,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.96%（注4）	2025年9月1日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,000,000	-	3,000,000	-	△0.01%（注4）	2019年2月28日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	500,000	-	500,000	-					
	株式会社福岡銀行	1,800,000	-	1,800,000	-					
	株式会社福岡銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	0.35%（注4）	2021年2月26日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	農林中央金庫	1,400,000	-	-	1,400,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,900,000	-	-	1,900,000	0.61%（注4）	2024年2月29日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,400,000	-	-	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.93%（注4）	2026年2月27日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	5,600,000	-	-	5,600,000	1.22%（注4）	2026年12月21日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,100,000	-	-	5,100,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.31%（注4）	2027年12月20日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	1.57%（注4）	2028年12月20日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社三井住友銀行	980,000	-	-	980,000	0.42%（注4）	2022年1月14日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	850,000	-	-	850,000	0.42%	2022年1月14日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	610,000	-	-	610,000	0.42%（注4）	2022年1月14日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,780,000	-	-	3,780,000	0.29%	2023年9月1日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	4,100,000	-	-	4,100,000	0.32%	2024年9月1日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	530,000	-	-	530,000	0.24%	2019年9月2日	期限一括	（注8）（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	510,000	-	-	510,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	310,000	-	-	310,000					
	株式会社福岡銀行	290,000	-	-	290,000					
	株式会社七十七銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.26%	2020年9月1日	期限一括	（注8）（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,570,000	-	-	1,570,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	270,000	-	-	270,000					
	株式会社七十七銀行	60,000	-	-	60,000					

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）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	790,000	-	-	790,000	0.44%	2024年3月1日	期限一括	(注8)(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	1,280,000	-	-	1,280,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	780,000	-	-	780,000					
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	230,000	-	-	230,000					
	農林中央金庫	1,060,000	-	-	1,060,000					
	株式会社りそな銀行	490,000	-	-	490,000					
	株式会社あおぞら銀行	180,000	-	-	180,000					
	株式会社新生銀行	180,000	-	-	180,000					
	三井住友信託銀行株式会社	480,000	-	-	480,000					
	株式会社七十七銀行	180,000	-	-	180,000					
	株式会社三井住友銀行	2,170,000	-	-	2,170,000	0.57%	2025年3月3日	期限一括	(注8)(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,310,000	-	-	2,310,000					
	株式会社みずほ銀行	1,110,000	-	-	1,110,000					
	株式会社福岡銀行	740,000	-	-	740,000					
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	-	-	550,000					
	株式会社りそな銀行	650,000	-	-	650,000					
	株式会社あおぞら銀行	370,000	-	-	370,000					
	株式会社新生銀行	370,000	-	-	370,000					
	三井住友信託銀行株式会社	920,000	-	-	920,000					
	株式会社みずほ銀行	1,150,000	-	-	1,150,000	0.25%	2020年12月21日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.53%	2022年12月20日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,150,000	-	-	1,150,000	0.56%	2023年12月20日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	5,700,000	-	-	5,700,000	0.79%	2025年9月1日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	870,000	-	-	870,000	0.46%	2023年9月1日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	580,000	-	-	580,000	0.46%	2023年9月1日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.19%	2020年12月21日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	-	-	800,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	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					
	株式会社三井住友銀行	5,100,000	-	-	5,100,000	0.28%(注4)	2021年12月20日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,600,000	-	-	3,600,000					
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社りそな銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.48%(注4)	2025年12月22日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	0.60%(注4)	2026年10月30日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,300,000	-	-	2,300,000					
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	540,000	-	-	540,000	0.29%(注4)	2021年9月1日	期限一括	(注8)(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	-	-	700,000					
	株式会社みずほ銀行	930,000	-	-	930,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	140,000	-	-	140,000					
	農林中央金庫	190,000	-	-	190,000					
	株式会社りそな銀行	130,000	-	-	130,000					
	三井住友信託銀行株式会社	340,000	-	-	340,000					
	株式会社新生銀行	200,000	-	-	200,000					

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）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,850,000	-	-	2,850,000	0.34%（注4）	2023年2月28日	期限一括	（注8）（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,600,000	-	-	2,600,000					
	株式会社みずほ銀行	1,900,000	-	-	1,900,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	470,000	-	-	470,000					
	株式会社日本政策投資銀行	580,000	-	-	580,000					
	農林中央金庫	530,000	-	-	530,000					
	株式会社りそな銀行	260,000	-	-	260,000					
	三井住友信託銀行株式会社	440,000	-	-	440,000					
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	1,900,000	-	-	1,900,000	0.38%（注4）	2024年2月29日	期限一括	（注8）（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,900,000	-	-	1,900,000					
	株式会社みずほ銀行	1,140,000	-	-	1,140,000					
	株式会社日本政策投資銀行	270,000	-	-	270,000					
	農林中央金庫	220,000	-	-	220,000					
	株式会社りそな銀行	60,000	-	-	60,000					
	三井住友信託銀行株式会社	220,000	-	-	220,000					
	株式会社新生銀行	290,000	-	-	290,000					
	株式会社三井住友銀行	1,130,000	-	-	1,130,000	0.50%（注4）	2026年2月27日	期限一括	（注8）（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	830,000	-	-	830,000					
	株式会社みずほ銀行	820,000	-	-	820,000					
	株式会社りそな銀行	390,000	-	-	390,000					
	株式会社三井住友銀行	1,420,000	-	-	1,420,000	0.71%（注4）	2028年2月29日	期限一括	（注8）（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,110,000	-	-	1,110,000					
	株式会社みずほ銀行	630,000	-	-	630,000					
	株式会社三井住友銀行	-	1,690,000	-	1,690,000	0.36%（注4）	2022年9月2日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,280,000	-	1,280,000					
	株式会社みずほ銀行	-	2,530,000	-	2,530,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	-	1,200,000	-	1,200,000					
	農林中央金庫	-	980,000	-	980,000					
	株式会社りそな銀行	-	120,000	-	120,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	940,000	-	940,000					
	株式会社新生銀行	-	1,230,000	-	1,230,000					
	株式会社三井住友銀行	-	4,920,000	-	4,920,000	0.45%（注4）	2024年9月1日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	4,770,000	-	4,770,000					
	株式会社みずほ銀行	-	2,610,000	-	2,610,000					
	株式会社日本政策投資銀行	-	530,000	-	530,000					
	農林中央金庫	-	600,000	-	600,000					
	株式会社りそな銀行	-	540,000	-	540,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	540,000	-	540,000					
	株式会社三井住友銀行	-	3,160,000	-	3,160,000	0.70%（注4）	2027年9月2日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	2,840,000	-	2,840,000					
	株式会社みずほ銀行	-	1,770,000	-	1,770,000					
	株式会社日本政策投資銀行	-	530,000	-	530,000					
	株式会社りそな銀行	-	540,000	-	540,000					
	株式会社日本政策投資銀行	-	1,250,000	-	1,250,000	0.31%（注4）	2023年12月20日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,250,000	-	1,250,000	0.31%（注4）	2023年12月20日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	3,600,000	-	3,600,000	0.21%	2020年2月28日	期限一括	（注10）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	2,400,000	-	2,400,000	0.21%	2020年2月28日	期限一括	（注10）	無担保無保証

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）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	-	557,000	-	557,000	0.21%（注4）	2022年2月28日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	703,000	-	703,000					
	株式会社みずほ銀行	-	1,125,000	-	1,125,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	-	1,091,000	-	1,091,000					
	株式会社福岡銀行	-	639,000	-	639,000					
	農林中央金庫	-	139,000	-	139,000					
	株式会社りそな銀行	-	100,500	-	100,500					
	三井住友信託銀行株式会社	-	131,000	-	131,000					
	株式会社新生銀行	-	14,500	-	14,500					
	株式会社群馬銀行	-	500,000	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	-	350,000	-	350,000	0.37%（注4）	2026年2月27日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,034,000	-	1,034,000					
	株式会社みずほ銀行	-	2,007,000	-	2,007,000					
	株式会社福岡銀行	-	1,223,000	-	1,223,000					
	株式会社日本政策投資銀行	-	73,000	-	73,000					
	農林中央金庫	-	296,000	-	296,000					
	株式会社りそな銀行	-	262,500	-	262,500					
	株式会社新生銀行	-	14,500	-	14,500					
	株式会社三井住友銀行	-	2,100,000	-	2,100,000	0.63%（注4）	2029年2月28日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	2,100,000	-	2,100,000					
	株式会社みずほ銀行	-	1,800,000	-	1,800,000					
	小計	206,520,000	58,080,000	20,900,000	243,700,000					
合計		207,680,000	66,080,000	29,260,000	244,500,000					

（注1）1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。
（注2）平均利率は、期中加重平均利率を小数第三位で四捨五入して表示しております。
（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おります。
（注5）2018年9月3日付で4,800百万円を借り入れ、2018年9月28日付で1,140百万円を、2018年12月20日付で3,180百万円を期限前弁済しております。
（注6）2018年9月3日付で3,200百万円を借り入れ、2018年9月28日付で760百万円を、2018年12月20日付で2,120百万円を期限前弁済しております。
（注7）当期首残高12,300百万円のうち、2018年12月11日付で3,300百万円を期限前弁済しております。
（注8）資金使途は、借入金の返済資金です。
（注9）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10）資金使途は、投資法人債の償還資金です。
（注11）長期借入金の貸借対照表日後5年以内における返済予定額は以下の通りです。

（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
長期借入金	31,990,000	27,450,000	33,660,000	34,200,000	21,320,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年2月末日現在）

Ⅰ　資産総額	610,861百万円
Ⅱ　負債総額	292,173百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	318,687百万円
Ⅳ　発行済数量	3,833,420口
Ⅴ　1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	83,134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	発行済投資口の総口数
第9期計算期間 自　2016年3月1日 至　2016年8月31日	該当なし			2,593,784口
第10期計算期間 自 2016年9月1日 至 2017年2月28日	2016年9月1日	247,507口 (129,646口)	0口 (0口)	2,841,291口
	2016年9月27日	11,787口 (0口)	0口 (0口)	2,853,078口
第11期計算期間 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	該当なし			2,853,078口
第12期計算期間 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	該当なし			2,853,078口
第13期計算期間 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	2018年3月1日	529,922口 (267,520口)	0口 (0口)	3,383,000口
	2018年3月20日	19,681口 (0口)	0口 (0口)	3,402,681口
第14期計算期間 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	2018年9月3日	411,013口 (129,222口)	0口 (0口)	3,813,694口
	2018年9月26日	19,726口 (0口)	0口 (0口)	3,833,420口

（注1）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。
（注2）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。

2018年9月4日	訂正臨時報告書
2018年9月4日	訂正有価証券届出書（第三者割当）
2018年9月4日	訂正発行登録書
2018年9月28日	臨時報告書
2018年9月28日	訂正発行登録書
2018年11月27日	訂正発行登録書
2018年11月29日	有価証券報告書
2018年12月14日	発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

2019年5月30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
業務執行社員　公認会計士　野　島　浩一郎　㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　深　井　康　治　㊞

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2018年9月1日から2019年2月28日までの第14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2019年2月28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」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

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

（注）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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。