

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年 9 月25日
【発行者名】	GLP投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 三浦 嘉之
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲二丁目 2 番 1 号
【事務連絡者氏名】	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 執行役員CFO 八木場 真二
【連絡場所】	東京都中央区八重洲二丁目 2 番 1 号
【電話番号】	03-6897-8810（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）

1【提出理由】

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2023年9月25日（月）開催の投資委員会及び取締役会において、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針を定める運用ガイドラインの一部変更を行うことを決議し、本投資法人の運用に関する基本的方針に変更が生じたため、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（１） 変更の理由

投資エリア（地域別比率）の変更

本投資法人は、投資エリアとして関東圏及び関西圏を中心としつつ、その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ています。

関東圏及び関西圏について共に市場が成熟してきたことや、物流不動産黎明期と比較して先進的物流施設のニーズが全国に広がってきていることから、「関東圏の投資比率を50～70%、関西圏の投資比率を20～40%、その他エリアの投資比率を5～20%」としていた従来の地域別比率を変更し、「関東圏・関西圏の投資比率を70%以上、その他エリアの投資比率を30%以下」とします。

再開発を含む開発案件への投資に関する項目の新設

本投資法人はさらなる収益の確保と運用資産の成長を図ることを目的として、再開発案件を含めた開発案件への投資もできることとしました。今般の運用ガイドラインの改正は、開発案件への投資に関して、基本方針や投資基準等を新設するために実施するものです。

（２） 変更の内容についての概要

2023年5月30日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が2023年9月25日付で以下のとおり変更されました。

なお、特に断らない限り、2023年5月30日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

（１）投資方針

基本方針

（中略）

なお、本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地についても、現在当該底地上に物流施設が存在する場合、又は再開発を行うことにより将来当該底地上に物流施設を建設することが可能と見込まれる場合には、本投資法人の投資対象とします。底地への投資を行うことを通じて、さらなる収益の確保と運用資産の成長を目指す方針です。

また、本投資法人は、ポートフォリオの中長期にわたる安定的な収益の確保と拡大を目的として、先進的物流施設の建設が予定されている開発案件への投資ができるものとします。なお、保有資産の建替えや増改築等に係る開発案件については、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者となることもできるものとするほか、保有資産の建物部分を第三者に売却するとともに売却先に底地の利用権を設定し、売却先において建替え・増改築等を行わせることもできるものとします。

（中略）

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、域内総生産及び物流動向をはじめとする域内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・関西圏	70%以上
その他	30%以下

（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（物流施設）

本投資法人は、安定した収益の確保を図るとの観点から、安定稼働している物流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産に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流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産を投資対象とします。なお、底地又は開発案件において第三者が開発した物件を購入するときは、立地や竣工する予定の物流施設の機能性等を考慮し、竣工後に安定稼働が見込まれる場合にも投資対象とします。

（中略）

D．投資基準（開発案件）

本投資法人は、ポートフォリオの中長期にわたる安定的な収益の確保と拡大を図るとの観点から、先進的物流施設の建設が予定されている開発案件への投資ができるものとします。

開発案件への投資を行うにあたり、開発により竣工する予定の物流施設について、物流施設の投資基準における規模、機能性等を考慮するとともに、以下の基準等を考慮して、投資の判断を行うものとします。

稼働状況	竣工後に安定稼働することが見込まれること
リスク分析・管理	開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格（変動）リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及び管理されていること
投資手法	投資手法が開発の特性を踏まえた適切なものであること
事業進捗	開発の事業進捗のモニタリングが適切に行われること
ポートフォリオ全体への影響	開発が直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えないこと

開発を行う法人に対する投資を行う場合には、以下についても確認の上、投資の判断を行うものとします。

- i) 当該投資が、本投資法人に課される法規制等の観点から制限を受けるものではないこと
- ii) 当該法人及び関係者が、開発を行う能力・適性を有していること
- iii) ストラクチャーの適切性が確認できること
- iv) 当該法人が、当該法人に課される各種法規制を遵守していること。

E. デュー・ディリジェンス基準

(中略)

開発案件への投資を行うにあたっては、上記の項目に加え、以下の開発案件特有の項目のうち、必要と認められる事項に関する調査を実施するものとします。

(開発案件追加項目)

調査項目		内容
リスク	開発・許認可・完工	<u>1. 開発可否と開発許認可見込み</u> <u>2. ゼネコン選定の妥当性</u> <u>3. 工事遅延やゼネコン倒産の可能性とその対応策</u> <u>4. 事象進捗のモニタリング手法</u> <u>5. 大規模自然災害発生時の影響</u>
	各種経済条件	<u>1. 開発資金の確保の蓋然性</u> <u>2. 開発期間中の金利変動対応策</u> <u>3. 建築費の変動対応策</u> <u>4. 竣工後の安定稼働の見込み</u> <u>5. 稼働後の収支変動リスクの検証</u>
投資妥当性	投資手法	<u>1. 投資手法の妥当性</u> <u>2. ストラクチャー</u> <u>3. 関係者の能力・適正</u> <u>4. ポートフォリオ全体への影響</u> <u>5. 竣工後物件の取得の蓋然性</u>
	法令順守	<u>1. 投資法人に関する法令諸規則</u> <u>2. 開発主体の法人に関する法令諸規則</u>

(中略)

ポートフォリオ運営管理方針

(中略)

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。

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、必要に応じて建物の増床、増築及び建替えを行います。

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、大規模修繕工事等の内容により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。

(後略)

(3) 変更の年月日

2023年9月25日