

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の訂正事項分

平成 25 年 9 月（第 1 回訂正分）

GLP 投資法人

本届出目論見書により行う GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）投資口の募集（一般募集）及び投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）第 5 条により有価証券届出書を平成 25 年 9 月 3 日に関東財務局長に提出し、また、同法第 7 条第 1 項により有価証券届出書の訂正届出書を平成 25 年 9 月 4 日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の訂正理由

平成 25 年 9 月 3 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、ロックアップに関する事項を変更するため、平成 25 年 9 月 4 日付で~~有価証券届出書の訂正届出書を提出しました。~~これに伴い、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の関連事項を後記の通り訂正します。

2 訂正事項

第一部 証券情報	頁
第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項	
3 ロックアップについて	1

3 訂正箇所

訂正箇所は____ 頁で示してあります。

第一部【証券情報】

第 4 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

3 ロックアップについて

- ① 国内一般募集及び海外募集に関連して、指定先は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して 180 日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

（後略）

GLP J-REIT

GLP 投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成25年9月



Overview of GLP



GLP 小牧

新投資口発行及び投資口売却届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うGLP投資法人投資口8,884,642,020円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口920,523,800円(見込額)の売却し(オーバーアロットメントによる売却)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成25年9月3日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売却価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売却価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売却の売出数及びオーバーアロットメントによる売却の売却価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.glpjreit.com/>) (以下「新聞等」と総称します。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

GLP投資法人の特徴

Investment in Modern Logistics Facilities

先進的物流施設への重点投資

Growth Strategy Leveraging GLP Group Value Chain

GLPグループのバリューチェーンを 活用した成長戦略

Alignment of Interests Between GLP Group and Unitholders

GLPグループと投資主利益の合致を 図る仕組み

Pursuit of Innovation

革新的な施策の追求



募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成25年9月4日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成25年9月18日から平成25年9月25日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。
- (注2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - 先物取引
 - 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (注3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

Investment Highlights

■ インベストメント・ハイライト

1

Increasing unitholder value through accretive follow-on offering

投資主価値の向上を目指す公募増資

本募集による資金調達と追加物件の取得により、投資口1口当たりNAVの向上及び投資口1口当たり分配金の成長を図り、投資主価値の向上を目指します。

2

Enhancing our high quality portfolio through acquisition of modern logistics facilities

先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化

安定的な稼働を維持している先進的物流施設の追加取得を通じて、競争力の高い優良なポートフォリオの強化を目指します。

3

Strong external growth potential with sponsor pipeline and other acquisition channels

豊富な外部成長機会の実現

スポンサー・サポートによる情報提供対象物件の取得に加え、それ以外からの取得により、競争力の高い優良物件を追加し、着実な外部成長を目指します。



4 Successful track record since IPO 新規上場以降の着実な実績

平成24年12月の新規上場以降、先進的物流施設への投資とGLPグループのプロパティ・マネジメント力の活用を通じて、着実な外部成長と資産運用の実績を積み上げてきました。

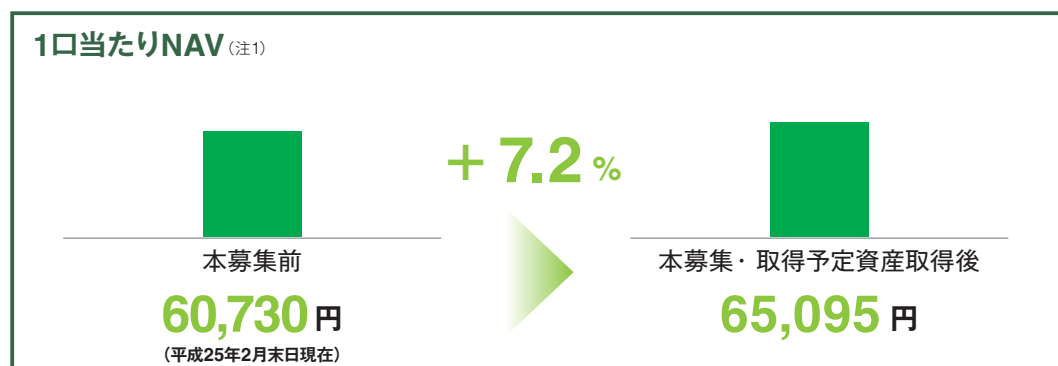
5 Optimal debt financing strategy by leveraging strong relationship with banks 安定的な財務戦略の実践

中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、強固なバンクリレーションシップのもと、長期化・固定化の推進及び返済期限の分散化を図っています。

1. 投資主価値の向上を目指す公募増資

1口当たりNAVの向上

本投資法人は、本募集による資金調達と追加物件の取得により、投資口1口当たりNAV^(注1)の向上及び投資口1口当たり分配金の成長を図り、投資主価値の向上を目指します。



Enhancing our High Quality Portfolio

2. 先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化

取得予定資産ポートフォリオ概要

物件数 (予定)	9物件
取得予定価格合計	56,000百万円
平均 NOI 利回り ^(注2)	5.6%
平均残存賃貸借期間 ^(注2)	6.4年
定期借家契約率 ^(注2)	100.0%
平均築年数 ^(注2)	6.8年
賃貸可能面積 ^(注3)	291,330㎡
稼働率 ^(注2)	100.0%

(注1) 「1口当たりNAV」の算出方法については、本文「第二部 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 ② インベストメント・ハイライト A. 投資主価値の向上を目指す公募増資」記載の表の注記をご参照ください。

(注2) 「平均NOI利回り」、「平均残存賃貸借期間」、「定期借家契約率」、「平均築年数」及び「稼働率」の算出方法については、本文「第二部 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 ② インベストメント・ハイライト B. 先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化(イ) 取得予定資産の概要」をご参照ください。なお、次頁の主な特徴は、各取得予定資産に関する資産運用会社の認識を示したものであり、その内容を保証するものではありません。また、各取得予定資産には、これらの特徴のうち複数の特徴を有するものも含まれますが、各物件について資産運用会社として特に重視した特徴に分類しています。

(注3) 小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 次頁の先進的物流施設の主な特徴の詳細については、本文「第二部 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 ② インベストメント・ハイライト B. 先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化(イ) 取得予定資産の概要」をご参照ください。なお、次頁の主な特徴は、各取得予定資産に関する資産運用会社の認識を示したものであり、その内容を保証するものではありません。また、各取得予定資産には、これらの特徴のうち複数の特徴を有するものも含まれますが、各物件について資産運用会社として特に重視した特徴に分類しています。

(注5) 次頁の「平均NOI利回り」は、各特徴に分類される取得予定資産の平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）の合計額を、当該取得予定資産の取得予定価格の合計額で除した数値を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

■ 新たに取得する先進的物流施設の主な特徴

取得予定の先進的物流施設9物件はそれぞれ以下のような特徴を有しています。(注4)

物流施設が集積する プライムエリアに立地

主要都市の消費地や湾岸エリアなどの近傍に位置し、高い需要に裏付けられた安定的な稼働が期待される先進的物流施設

合計取得予定価格：392億円
平均NOI利回り：5.2% (注5)



▲ GLP 浦安Ⅲ



▲ GLP 小牧



▲ GLP 船橋Ⅲ



▲ GLP 羽村

先進的物流施設の 希少性が高い立地

底堅い物流需要があり、先進的物流施設の供給が限定的であるエリアにおいて安定的な稼働が期待される先進的物流施設

合計取得予定価格：77億円
平均NOI利回り：6.2% (注5)



▲ GLP 袖ヶ浦



▲ GLP 江別

底堅い需要を取り込む 高い機能性

冷凍冷蔵設備を具備し、需要が景気に左右されにくい食品等の荷物に対応する先進的物流施設

合計取得予定価格：90億円
平均NOI利回り：6.8% (注5)



▲ GLP 桑名

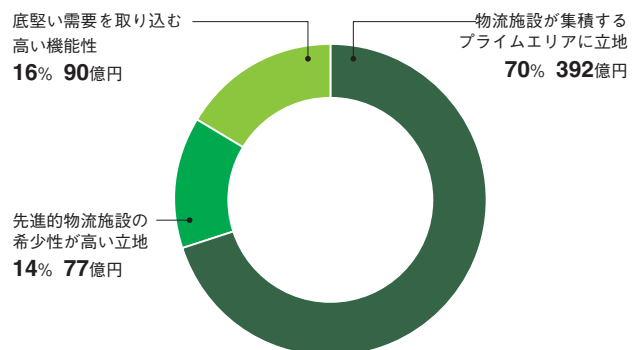


▲ GLP 廿日市



▲ GLP 六甲Ⅱ

■ 取得9物件の比率 (注6)



(注4) (注5) については前頁をご参照ください。

(注6) 取得予定価格の合計に対する比率を示しています。金額については1億円未満を切り捨てて、比率については小数点第一位を四捨五入して記載しています。

■ 追加取得によるポートフォリオの強化

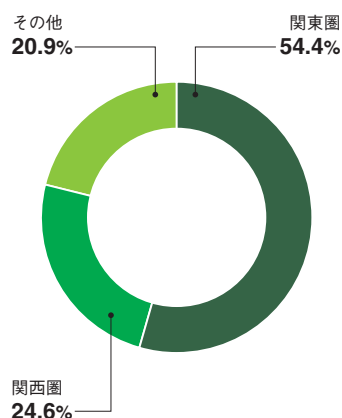
	本募集前	本募集・ 取得予定資産取得後
物件数（予定）	33物件	42物件
取得（予定）価格合計	221,311百万円	277,311百万円
平均 NOI 利回り ^(注1)	5.7%	5.7%
平均残存賃貸借期間 ^(注1)	4.5年	4.9年
定期借家契約率 ^(注1)	94.2%	95.3%
平均築年数 ^(注1)	12.3年	11.3年
賃貸可能面積 ^(注2)	1,178,461㎡	1,469,792㎡
稼働率 ^(注1)	99.9%	99.9%

（注1）「平均NOI利回り」、「平均残存賃貸借期間」、「定期借家契約率」、「平均築年数」及び「稼働率」の算出方法については、本文「第二部 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 ② インベストメント・ハイライト B. 先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化（ロ）取得予定資産の取得によるポートフォリオの強化」記載の表の注記をご参照ください。

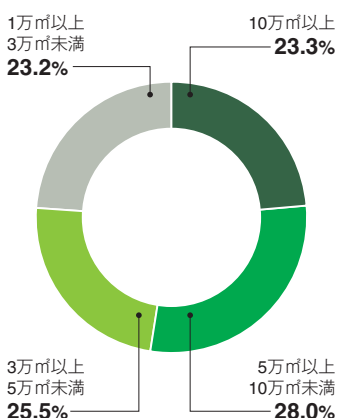
（注2）小数点以下を切り捨てて記載しています。

■ 取得予定資産取得後のポートフォリオ

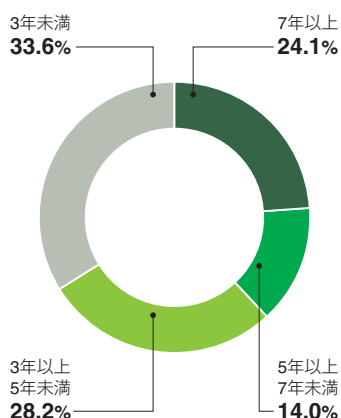
■ エリア別比率^{(注1)(注2)}



■ 延床面積別比率^(注2)



■ 残存賃貸借期間別比率^(注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。以下同じです。

（注2）平成25年6月末日現在のデータに基づき、「エリア別比率」、「延床面積別比率」は延床面積ベース、「残存賃貸借期間別比率」は賃貸面積ベースで算出しています。詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 ④ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 G. ポートフォリオの分散」をご参照ください。

3. 豊富な外部成長機会の実現

■ スポンサー・サポートによる情報提供対象物件の取得に加え、それ以外からの取得による豊富な外部成長機会を実現



(注) 「情報提供対象物件」は、GLPグループが当該各物件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、各物件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。

4. 新規上場以降の着実な実績

実績 1 売買取約契約物件（注）の早期取得により増益を実現



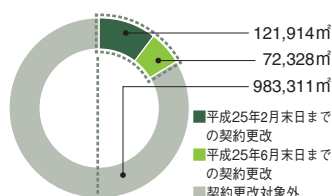
取得済資産の概要			
	物件数	延床面積（㎡）	取得価格（百万円）
上場時取得物件 （平成25年1月4日取得）	30	1,219,801	208,731
売買取約完結権行使による取得物件 （平成25年2月1日取得）	3	62,195	12,580
合 計	33	1,281,997	221,311

（注） 売買取約契約は本投資法人がスポンサーから取得を希望する時期にあらかじめスポンサーと合意した金額にて物件を取得できる契約です。売買取約契約の詳細については、本文「第二部 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 ④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略 B. 外部成長戦略（ロ）物件取得に係る売買取約契約の活用」をご参照ください。

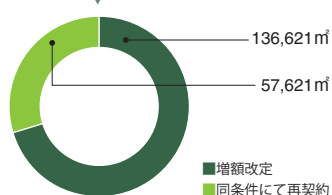
実績 2 GLPグループのプロパティ・マネジメント力を活用し、稼働率の高位安定と賃料増額を実現

賃貸借契約の更改状況及び契約更改時の賃料改定状況（本書の日付現在の保有資産33物件ベース）

全件再契約を達成

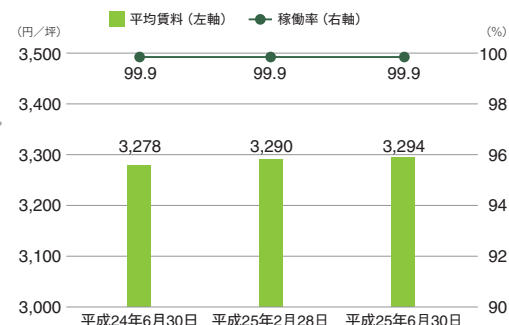


減額改定なし



稼働率の高位安定・平均賃料の増額

稼働率と平均賃料の推移（本書の日付現在の保有資産33物件ベース）



（注） 詳細については、本文「第二部 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 ② インVESTメント・ハイライト D. 新規上場以降の着実な実績（ロ）稼働率の高位安定と賃料増額を実現」をご参照ください。

実績 3 テナントの満足度向上のための取り組み（リノベーション）と収益力強化のための新しい取組み（太陽光発電）

共用スペースのリノベーション（GLP 東京）



屋根にソーラーパネルを設置（GLPグループ会社に屋根を賃貸）

物件名		
GLP 昭島	GLP 三郷Ⅱ	GLP 舞洲Ⅱ
GLP 尼崎	GLP 富谷	GLP 基山
GLP 袖ヶ浦（注）	GLP 浦安Ⅲ（注）	GLP 小牧（注）

（注） 当該3物件は取得予定資産です。

5. 安定的な財務戦略の実践

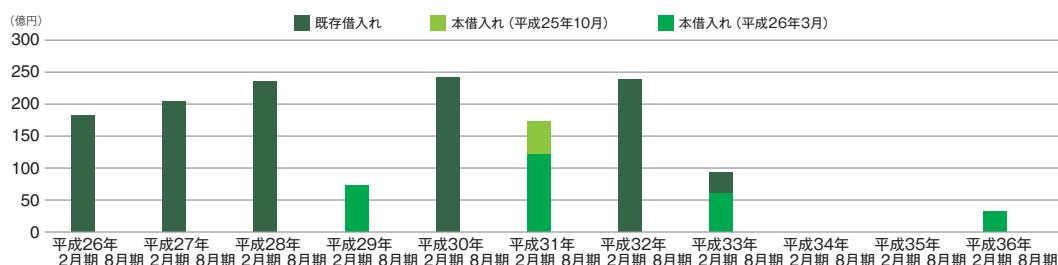
■ 強固なバンクリレーションシップに基づいた安定的な財務基盤の構築

■ 借入れの長期化、固定化の推進

	既存借入れ	本借入れ
固定借入比率	65.9%	78.3%
長期借入比率	83.9%	100.0%
LTV水準	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（上限60%を目処）	

(注) 詳細は、本文「第二部 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 ② インベストメント・ハイライト E. 安定的な財務戦略の実践」をご参照ください。なお、「本借入れ」は本募集に伴う借入れをいいます。

■ 返済期限の分散状況



(注) 詳細は、本文「第二部 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 ② インベストメント・ハイライト E. 安定的な財務戦略の実践」をご参照ください。

■ 本借入れの概要

借入先	借入予定総額 (注2)	利率	返済期限 (注3)	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)	51億円	基準金利に0.45%を加えた利率 (注6)	借入実行日より5年後	期限一括返済	取得予定資産の購入資金及びそれに関連する費用	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注5)	74億円	基準金利に0.35%を加えた利率 (注7)	借入実行日より3年後	期限一括返済	取得予定資産の購入資金及びそれに関連する費用	無担保 無保証
	123億円	基準金利に0.45%を加えた利率 (注7)	借入実行日より5年後			
	61億円	基準金利に0.55%を加えた利率 (注7)	借入実行日より7年後			
	32億円	基準金利に0.70%を加えた利率 (注7)	借入実行日より10年後			

(注1) 上記借入れは、借入先が合理的に満する内容の融資に係る契約が締結されることが及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 「借入予定総額」に記載された金額は、借入予定総額の上限となります。実際の借入総額は、本募集による調達金額等を勘案した上、当該金額を上限とした範囲内で決定されます。

(注3) 返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 借入時期は平成25年10月を予定しています。但し、この借入れについては、本募集による調達金額によっては行わない場合があります。

(注5) 借入時期は平成26年3月を予定しています。

(注6) 固定金利を予定しています。基準金利は、貸付実行日の2営業日前の日において借入先が合理的に決定する利率となる予定です。

(注7) 基準金利は、貸付実行日の2営業日前の時点における全国銀行協会が公表する3ヶ月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。なお、平成26年3月に借入予定の借入金総額290億円のうち最大216億円については、金利スワップにより金利を固定化する予定です。

■ 利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)

本投資法人は、本投資法人が投資対象とする物流施設の特性を踏まえ、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を目的として、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、以下の方針に従い、毎期継続的に利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し) を行っていく方針です (注)。

■ 利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し) の額は、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、本投資法人が決定する金額

■ 利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し) の実施及び金額は、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) 等に十分配慮して決定

(経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し) の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し) は行いません。)

(注) 詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ② 利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)」をご参照ください。

取得予定資産

01 GLP 浦安Ⅲ

関東圏-18

- 高いスペックを備えた、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 巨大消費地である首都圏へのアクセスが良好な物流の集積度の高いエリアに立地
- 大手3PL事業者2社の入居により期待できる安定的なキャッシュ・フロー



(注) 白く目立たせている部分はGLP 浦安Ⅲの所在を分かり易く示すために加工したものです。



動線設計に優れたマルチテナント型大型物流施設

賃貸可能面積約19,400坪の本物件は、分割賃貸が可能なマルチテナント型大型物流施設です。階高約6.8~7.2m、床荷重約2.0t/m²、最大20mの柱間隔と高いスเปックにより、多様なニーズにこたえることができます。ワンフロア最大3,000坪の広さが確保でき、合計18基のエレベーター及び垂直搬送機により各フロアへの高い搬送能力を備え、庫内における効率的なオペレーションが可能です。また、本物件の四方向は公道に面しており、両面接車バス、中央車路も活用することにより、敷地内における効率のよい動線が設計されています。



荷物用エレベーター及び垂直搬送機を18基備えた、高い搬送能力



悪天候、夜間のオペレーションを止めない中央車路



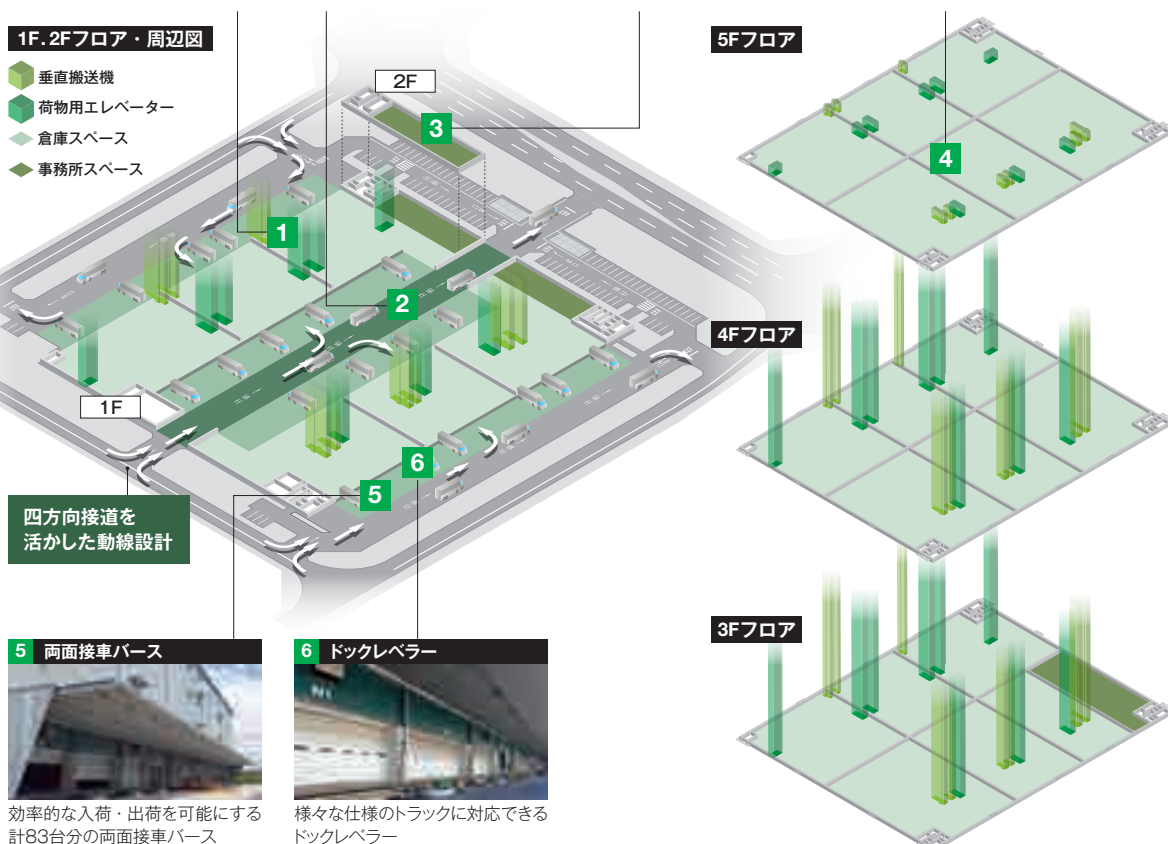
複数テナントの入居に対応する事務所スペース



庫内作業・保管の効率を高める最大20mの柱スパン

1F・2Fフロア・周辺図

- 垂直搬送機
- 荷物用エレベーター
- 倉庫スペース
- 事務所スペース



四方向接道を
活かした動線設計



効率的な入荷・出荷を可能にする計83台分の両面接車バス



様々な仕様のトラックに対応できるドックレベラー



- 東京湾岸エリアに立地し、首都高速湾岸線「舞浜」入口、「浦安」出入口に近接し、陸・空・海の主要な輸送交通機関へのアクセスが良好な物流の集積度の高いエリアに位置。巨大消費地である東京に隣接し、首都圏の広範囲へのアクセスに優れる。
- 周辺地域において住宅地を抱え、最寄駅であるJR京葉線「舞浜」駅から巡回バスが出ていることから、雇用確保も容易。

Information

所在地	千葉県浦安市	建築時期	平成18年 3 月
取得予定価格	18,200百万円	敷地面積	33,653m ²
取得予定年月	平成26年 3 月	延床面積	66,669m ²

02 GLP 羽村

関東圏-15



- 高いスペックを備えた、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 大手メーカーの荷物を扱う重要な配送拠点
- 首都圏全域への配送をカバー



階高約6.8～7.2m、床荷重約1.5t/㎡、荷物用エレベーター8基を備え、汎用性と縦持ちに優れた設計



- 圏央道「青梅」IC、中央道「八王子」ICからほど近く、国道16号等の幹線道路、圏央道、中央道へのアクセスが良好なため、都内のみならず首都圏全域への配送に適した立地。生産地、消費地への接近性に優れているため、物流施設の集積度が高いエリア

Information

所在地	東京都羽村市	建築時期	平成21年 1 月
取得予定価格	7,660百万円	敷地面積	26,712㎡
取得予定年月	平成25年10月	延床面積	40,255㎡

03 GLP 船橋Ⅲ

関東圏-16



- 縦持ちに優れた物流運営効率の高いスペック
- 巨大消費地である首都圏へのアクセスに優れた物流集積地に立地
- 大手消費財メーカーの荷物を扱う重要拠点



階高約5.5～6.1m、床荷重約1.2～1.5t/㎡、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を合計8基、ドックレベラー3台、トラックバースを合計28台分備え、物流運営効率の高い庫内設計

(注) 白く目立たせている部分はGLP 船橋Ⅲの所在を分かり易く示すために加工したものです。



- 京葉道路「船橋」ICから約2.2kmの距離に立地し、首都圏へのアクセスが概ね良好なため、物流施設の集積度が高いエリア

Information

所在地	千葉県船橋市	建築時期	平成13年 1 月
取得予定価格	3,050百万円	敷地面積	9,224㎡
取得予定年月	平成25年10月	延床面積	17,628㎡

- 高いスペックを備えた、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 名古屋市街地及び中部圏へのアクセスに優れた立地
- 大手上場企業2社の入居により期待される安定的なキャッシュ・フロー



階高約6.9～7.2m、床荷重約2.0t/㎡以上、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を合計12基、両面接車バースを合計59台分備え、柱スパンも10m以上確保



- 名神高速道路・東名高速道路「小牧」IC及び名古屋高速11号小牧線「小牧北」出入口から約3.6kmに立地
- 物件が立地する地区は、中部圏内陸部における物流施設の集積地として発展
- 周辺地域において多くの人口を抱えることから、雇用確保も容易

Information

所在地	愛知県小牧市	建築時期	平成20年 2 月
取得予定価格	10,300百万円	敷地面積	27,640㎡
取得予定年月	平成26年 3 月	延床面積	55,016㎡

05 GLP 袖ヶ浦

関東圏-17

- シングルランプによるスピーディな各階アクセスが可能な、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 東京湾アクアラインや圏央道を利用した、千葉、東京、川崎、横浜の大消費地へのアクセスに優れた立地
- 大手企業の物流子会社との長期リースにより期待される安定的なキャッシュ・フロー



各階アクセスが可能なシングルランプ、階高約6.4~6.9m、床荷重約1.5t/㎡以上、柱スパンが約10m確保され、両面接車バースを合計47台分備えた高いスペックと汎用性



- 館山自動車道「姉崎袖ヶ浦」ICから約3.5kmの距離に立地し、館山自動車道等を使用した千葉県各所、及び東京湾アクアラインを使用した羽田空港や川崎、横浜方面の大消費地へのアクセスも良好

Information

所在地	千葉県袖ヶ浦市	建築時期	平成19年 6 月
取得予定価格	6,150百万円	敷地面積	32,524㎡
取得予定年月	平成25年10月	延床面積	45,417㎡

今後の圏央道の開通により、更なる立地競争力の強化が見込まれます。



..... 工事中または計画 開通済

GLP袖ヶ浦は圏央道木更津東ICから約12kmの距離に立地し、今後の圏央道の開通に伴って更なる交通利便性の向上が見込まれます。圏央道は現在も工事が進められており、本物件至近の木更津東ICから東金JCT間は平成25年4月に開通しました。今後も、順次開通が予定されています。圏央道が完成すると、成田空港を含む千葉全域から埼玉県方面に加え、常磐道、東北道、関越道など主要高速道路へのアクセスも向上します。従来のように都心を通らず、首都圏全域、さらには東北や東海地方などを広域にカバーできることにより、当該エリアの更なる立地競争力の向上が期待されます。



06 GLP 江別

その他-11

■ 高いスペックを備えた、マルチテナント対応型の大型物流施設

■ 大型賃貸用物流施設の新規供給が希少なエリアにおいて、北海道を広範囲にカバーできる立地



階高約6.2～6.6m、床荷重約1.5t/㎡、荷物用エレベーター6基、ドックレベラー6台、トラックバースを合計24台分備え、柱スパンを9.5m確保



- 札幌と道央・道北方面を結ぶ国道275号沿いに位置し、札幌と旭川を結ぶ道央自動車道「江別西」ICから約5.6kmと程近い距離に立地。札幌中心部へのアクセスに優れ、北海道を幅広くカバー
- 新規の大型賃貸物流施設の供給が非常に少なく、希少性が高いエリア

Information

所在地	北海道江別市	建築時期	平成21年 1 月
取得予定価格	1,580百万円	敷地面積	35,111㎡
取得予定年月	平成25年10月	延床面積	17,749㎡

底堅い食品のニーズを背景に、長期リースによる安定稼働を実現する冷蔵・冷凍物流施設。

- 複数温度帯に対応し、様々な種類の食品を扱うことができる冷凍・冷蔵倉庫
- 在庫を保有しないクロスドッキング対応のできる運営効率の高いスペック
- 国内最大規模のチルド専門の3PL事業者との長期リース契約により期待できる安定的なキャッシュ・フロー

07 GLP 桑名

その他-12



Information ①1号棟 ②2号棟

所在地	三重県桑名市
取得予定価格	3,650百万円
取得予定年月	平成25年10月
建築時期	①平成18年9月 ②平成19年10月
敷地面積	46,811㎡
延床面積	①14,563㎡ ②4,360㎡

- 東名阪自動車道「桑名東IC」から約5kmに位置しており、国道1号、国道23号等の主要幹線へのアクセスも概ね良好。名古屋エリアのみならず東海地方の主要拠点の利便性も良好

08 GLP 廿日市

その他-13



- 広島県の西部に位置し、臨海部における東西の幹線道路の役割を担う臨港道路廿日市草津線に至近し、広島岩国道路(山陽自動車道)「廿日市」ICまで約4.8kmに位置し、中国地方全域を幅広くカバーできる良好な立地条件

Information

所在地	広島県廿日市市	建築時期	平成18年7月
取得予定価格	1,980百万円	敷地面積	18,452㎡
取得予定年月	平成25年10月	延床面積	10,981㎡



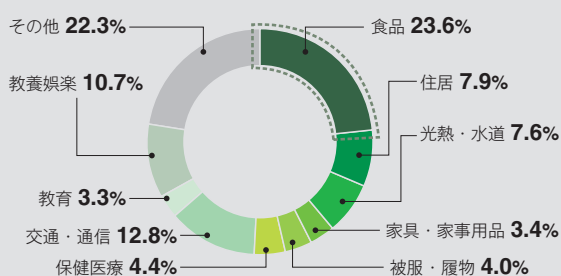
- 阪神間湾岸部の流通業務地域として成熟度の高い六甲アイランドに位置し、阪神高速道路5号湾岸線「六甲アイランド北」ICまで約1.2kmと至近。大阪・神戸の中心部、大阪港・神戸港へのアクセスが良好で、物流拠点として利便性に優れた立地

Information ① I期工事 ② II期工事

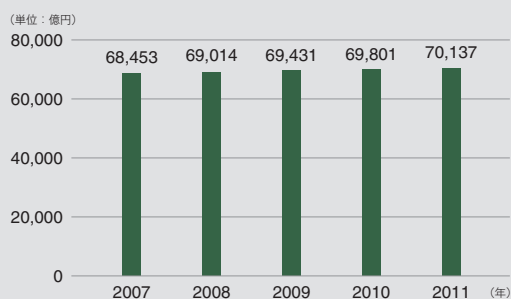
所在地	兵庫県神戸市	敷地面積	18,212㎡
取得予定価格	3,430百万円	延床面積	①4,350㎡
取得予定年月	平成25年10月		②15,324㎡
建築時期	①平成12年 3月 ②平成18年 7月		

個人消費の約24%を占め、底堅い需要をもつ食品市場

■ 個人の消費支出に占める食品の割合（平成23年）（注）



■ わが国の冷蔵・調理食品のマーケットの推移（注）



（注）詳細については、本文「第二部 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 ② インベストメント・ハイライト B. 先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化（イ）取得予定資産の概要 <ご参考> 冷蔵・調理食品市場の動向について」をご参照ください。

ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	建築時期	取得(予定) 価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
取得済資産										
関東圏-1	GLP 東京	東京都大田区	平成15年11月17日	22,700	22,784	22,800	8.2	56,105.95	100.0	8.5
関東圏-2	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	昭和62年 8月27日	4,980	5,037	5,150	1.8	34,582.00	100.0	11.4
関東圏-3	GLP 昭島	東京都昭島市	平成13年 2月10日	7,160	7,205	7,180	2.6	27,356.63	100.0	11.7
関東圏-4	GLP 富里	千葉県富里市	平成19年 7月 3日	4,990	5,011	4,990	1.8	27,042.59	100.0	7.9
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	平成 3年 8月26日	15,220	15,299	17,900	5.5	104,543.59	100.0	11.6
関東圏-6	GLP 船橋	千葉県船橋市	平成 2年 4月14日	1,720	1,741	1,780	0.6	12,017.00	100.0	13.2
関東圏-7	GLP 加須	埼玉県加須市	平成17年 3月11日	11,500	11,528	12,100	4.1	76,532.71	100.0	12.9
関東圏-8	GLP 深谷	埼玉県深谷市	平成 3年 1月23日	2,380	2,413	2,490	0.9	19,706.00	100.0	4.9
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	平成19年 1月18日	19,000	19,060	19,100	6.9	101,262.00	99.1	9.3
関東圏-10	GLP 岩槻	埼玉県さいたま市	平成20年 8月 5日	6,940	6,977	6,960	2.5	31,839.99	100.0	14.8
関東圏-11	GLP 春日部	埼玉県春日部市	平成16年 7月15日	4,240	4,250	4,240	1.5	18,460.72	100.0	14.8
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	埼玉県越谷市	平成18年 7月28日	9,780	9,812	9,800	3.5	43,537.47	100.0	8.8
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	平成20年 9月19日	14,600	14,644	14,700	5.3	59,208.59	100.0	11.7
関東圏-14	GLP 辰巳	東京都江東区	平成15年 9月 8日	4,960	4,983	4,980	1.8	12,925.58	100.0	14.7
関西圏-1	GLP 枚方	大阪府枚方市	昭和60年 9月20日	4,750	4,792	4,890	1.7	29,829.56	100.0	9.5
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	平成12年12月11日	7,940	8,000	7,940	2.9	43,283.01	100.0	14.8
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	大阪府大阪市	平成18年10月15日	8,970	9,007	9,640	3.2	56,511.10	100.0	10.7
関西圏-4	GLP 津守	大阪府大阪市	昭和56年10月14日	1,990	2,020	2,060	0.7	16,080.14	100.0	16.8
関西圏-5	GLP 六甲	兵庫県神戸市	平成 3年 3月 4日	5,160	5,198	5,320	1.9	39,339.00	100.0	12.7
関西圏-6	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	平成18年12月8日	24,500	24,608	24,500	8.8	110,314.00	100.0	13.1
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	兵庫県尼崎市	平成 4年 2月12日	2,040	2,055	2,050	0.7	12,342.95	100.0	10.9
関西圏-8	GLP 奈良	奈良県大和郡山市	昭和44年11月22日	2,410	2,415	2,560	0.9	19,545.35	100.0	26.4
関西圏-9	GLP 堺	大阪府堺市	平成19年 9月18日	2,000	2,018	2,020	0.7	10,372.10	100.0	13.1
その他-1	GLP 盛岡	岩手県紫波郡	昭和55年 8月27日	808	823	833	0.3	10,253.80	100.0	13.9
その他-2	GLP 富谷	宮城県黒川郡	平成18年 4月 5日	2,820	2,831	2,820	1.0	20,466.98	100.0	12.5
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	福島県郡山市	平成20年 8月21日	4,100	4,109	4,110	1.5	24,335.96	100.0	9.4
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	福島県郡山市	平成 5年 2月17日	2,620	2,647	2,630	0.9	27,671.50	100.0	8.8
その他-5	GLP 東海	愛知県東海市	平成16年 7月14日	6,210	6,238	6,240	2.2	32,343.30	100.0	14.8
その他-6	GLP 早島	岡山県都窪郡	平成元年11月28日	1,190	1,207	1,240	0.4	13,574.58	100.0	8.8
その他-7	GLP 早島Ⅱ	岡山県都窪郡	平成19年12月 7日	2,460	2,470	2,460	0.9	14,447.48	100.0	6.6
その他-8	GLP 基山	佐賀県三養基郡	平成20年11月 5日	4,760	4,770	4,760	1.7	23,455.96	100.0	7.8
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	昭和57年 9月30日	793	820	818	0.3	11,918.00	100.0	8.9
その他-10	GLP 仙台	宮城県仙台市	平成19年 1月 4日	5,620	5,637	5,620	2.0	37,256.23	100.0	11.1
小計				221,311	222,424	226,681	79.8	1,178,461.83	99.9	—
取得予定資産										
関東圏-15	GLP 羽村	東京都羽村市	平成21年 1月13日	7,660	—	7,860	2.8	40,277.93	100.0	12.5
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	千葉県船橋市	平成13年 1月24日	3,050	—	3,160	1.1	18,282.00	100.0	11.3
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	平成19年 6月15日	6,150	—	6,720	2.2	45,582.06	100.0	9.3
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	平成18年 3月 6日	18,200	—	18,200	6.6	64,198.11	100.0	12.0
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	平成12年 3月25日	3,430	—	3,790	1.2	20,407.30	100.0	8.5
その他-11	GLP 江別	北海道江別市	平成21年 1月20日	1,580	—	1,720	0.6	18,489.25	100.0	9.5
その他-12	GLP 桑名	三重県桑名市	平成18年 9月 4日	3,650	—	4,020	1.3	20,402.12	100.0	10.5
その他-13	GLP 廿日市	広島県廿日市市	平成18年 7月10日	1,980	—	2,180	0.7	10,981.89	100.0	9.6
その他-14	GLP 小牧	愛知県小牧市	平成20年 2月15日	10,300	—	10,300	3.7	52,709.97	100.0	5.2
小計				56,000	—	57,950	20.2	291,330.63	100.0	—
合計				277,311	—	284,631	100.0	1,469,792.47	99.9	(注2)

(注1) 詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照ください。

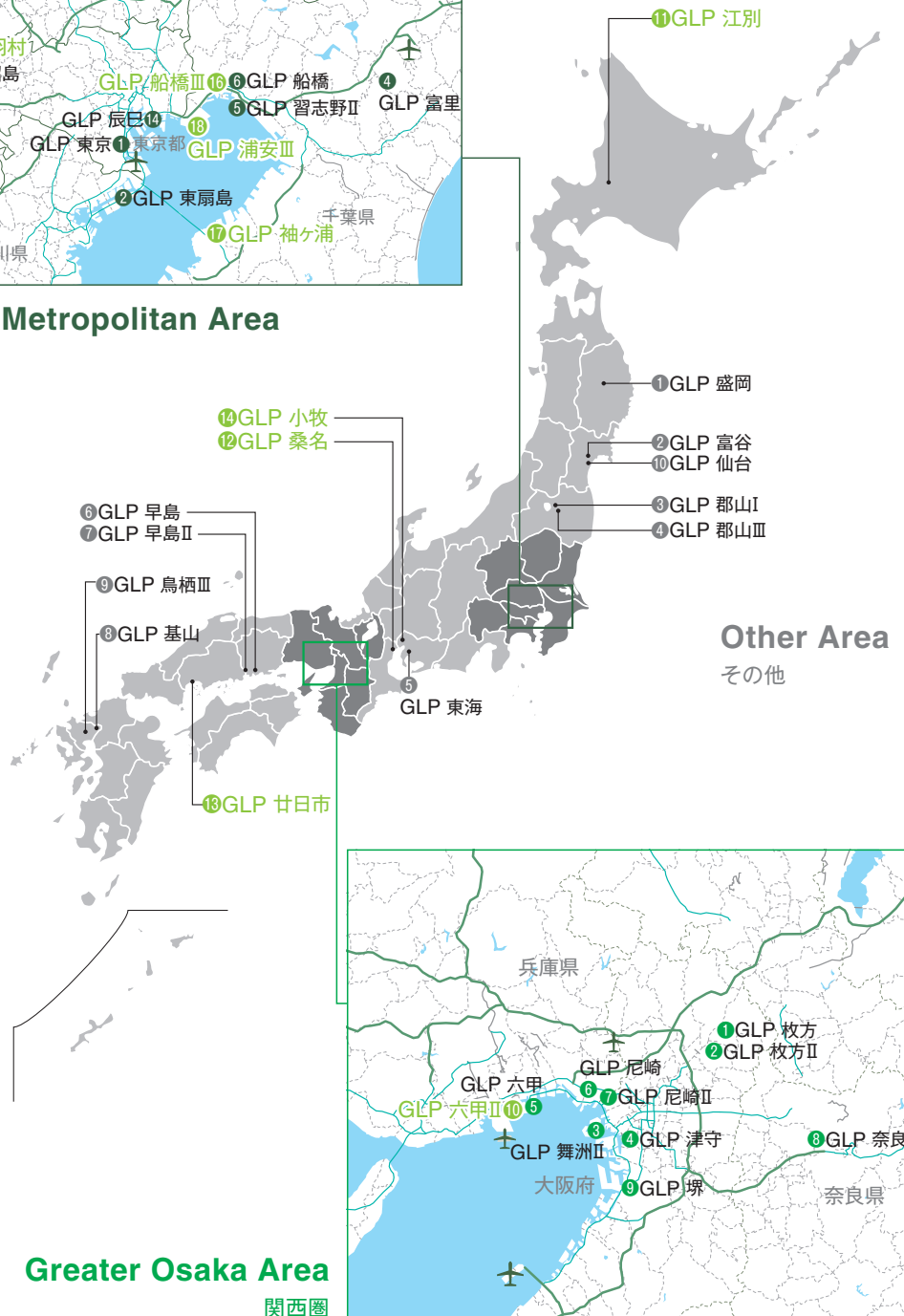
(注2) ポートフォリオ全体に係るPMLは、2.7%です。PMLの詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 D. 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要」記載の表の注記をご参照ください。

ポートフォリオマップ



Tokyo Metropolitan Area

関東圏



Other Area

その他

Greater Osaka Area

関西圏

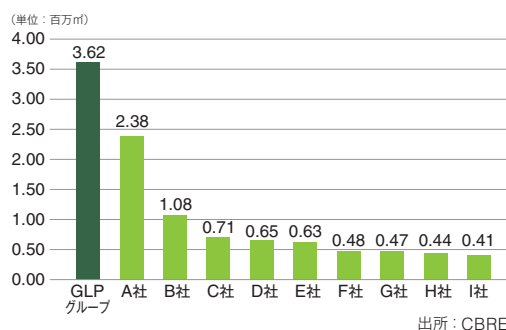
GLPグループについて

GLPIは、シンガポール証券取引所に株式を上場しており、その子会社等を通じて、日本、中国及びブラジルの物流施設ポートフォリオを保有し管理・運営しています。GLPの実質筆頭株主はシンガポール政府投資公社であり、また、中国政府系ファンドである中国投資有限責任公司やカナダ公的年金運用機関である Canadian Pension Plan Investment Board と日本においてそれぞれ合併事業を行うなど、高い信用力と実績を背景とした事業展開を行っています。

■ 先進的物流施設プロバイダー

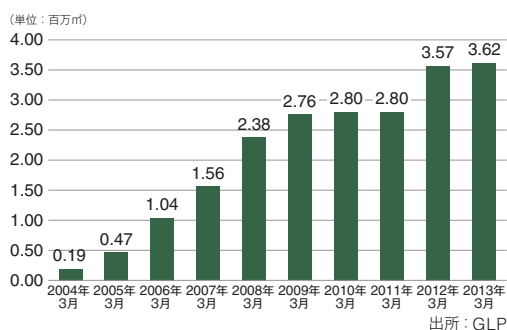
GLPグループは、2013年3月31日現在、日本において84物件（延床面積約362万㎡）^(注1)^(注2)、中国において431物件（延床面積約756万㎡）^(注2)、ブラジルにおいて42物件（延床面積約102万㎡）^(注2)を保有し、日本・中国・ブラジルのいずれにおいても保有延床面積において最大の賃貸用物流施設保有者となっており、先進的物流施設プロバイダーとしての地位を確立しています。

■ 主要な賃貸用物流施設保有者の国内ポートフォリオの規模



- (注1) 本投資法人が保有し、GLPグループが管理する物件を含みます。
 (注2) 第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。
 (注3) 上記各グラフの詳細は、本文「第二部 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 ④GLPグループのサポートを活用した成長戦略 A. GLPグループのバリューチェーン (イ) 先進的物流施設プロバイダーとしてのGLPグループ」をご参照ください。

■ GLPグループが国内で保有又は管理・運営する物件の延床面積の推移



■ 分散されたポートフォリオ

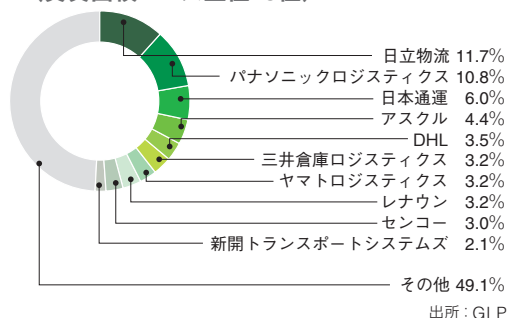
日本におけるGLPグループの保有又は管理・運営するポートフォリオ^(注1)は、安定的な需要が見込めるエリアを中心に立地しています。また、多くの大手企業や3PL事業者との強固なリレーションを背景として、これらの企業を中心として分散されたテナント構成となっています。

■ 日本におけるGLPグループの保有又は管理・運営するポートフォリオ

(2013年3月末日現在)

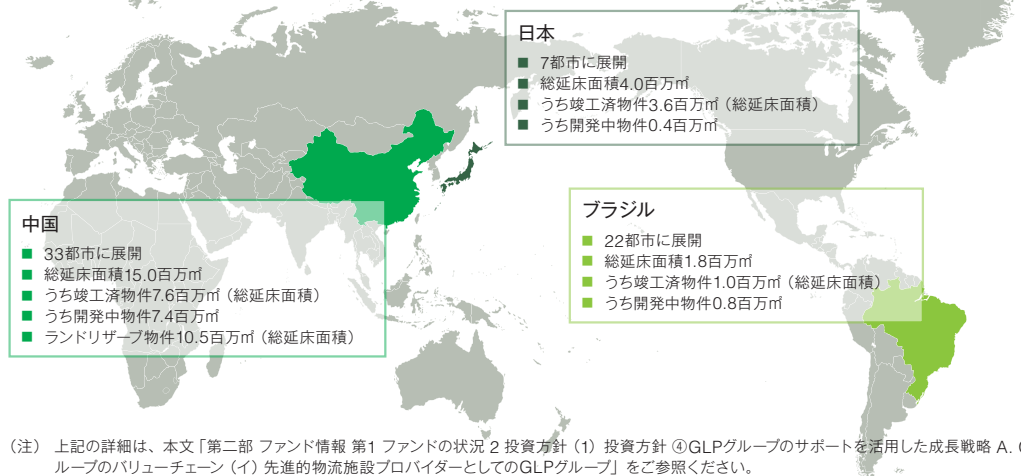
エリア	延床面積 (千㎡)	物件数
関東圏	2,066	40
関西圏	947	20
その他	613	24
合計	3,627	84

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



- (注1) 本投資法人が保有し、GLPグループが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。
 (注2) 上記各グラフの詳細は、本文「第二部 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 ④GLPグループのサポートを活用した成長戦略 A. GLPグループのバリューチェーン (イ) 先進的物流施設プロバイダーとしてのGLPグループ」をご参照ください。

GLPの事業展開地域（2013年3月31日現在）



GLPの開発プロジェクト（日本）

物件名	タイプ	着工 （予定）時期	竣工 （予定）時期	延床（予定） 面積（千㎡）
GLP 三郷Ⅲ（埼玉県）（竣工済）	マルチ	平成24年4月	平成25年5月	94
GLP 総社（岡山県）（竣工済）	マルチ	平成24年6月	平成25年2月	78
GLP 厚木（神奈川県）	マルチ	平成24年11月	平成25年12月	106
GLP・MFLP 市川塩浜（千葉県）	マルチ	平成24年12月	平成25年12月	121
GLP 綾瀬（神奈川県）	マルチ	平成25年10月	平成26年11月	68
GLP 鳴尾浜（兵庫県）	マルチ	平成26年5月	平成27年5月	110



GLP 三郷Ⅲ



GLP 総社



GLP・MFLP 市川塩浜
（完成予想図）



GLP 綾瀬（完成予想図）



GLP 鳴尾浜（完成予想図）



GLP 厚木（完成予想図）

（注） GLPグループが、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社を通じて、同社の2009年の設立から本書の日付に至るまでに日本において開発に携わっている物件です。なお、いずれも本書日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではありません。延床面積は、竣工済みの物件については検査済証の記載に基づいており、それ以外の物件については確認済証又は設計図の記載に基づいています。

GLPグループのバリューチェーンを活用した成長戦略

本投資法人は、日本・中国・ブラジルで最大の賃貸用物流施設の保有者であるGLPグループが国内外で保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、今後も最大限に活用していく方針です。



GLPグループによるサポート

- (i) 物件情報提供契約
- (ii) 売買予約契約の活用
- (iii) スポンサー・サポートに関する契約
- (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
- (v) 金融機関との強固なリレーション

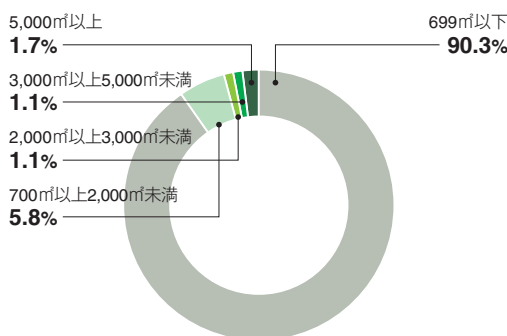
先進的物流施設について

3PL事業の拡大及び電子商取引市場の拡大等に加えて、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。また、顧客企業は施設の耐震性、免震性や電力の確保等、様々な面における安全性を重視するようになっており、そのような観点でも先進的物流施設の需要は増加することが見込まれると考えています。

■ 希少性の高い先進的物流施設

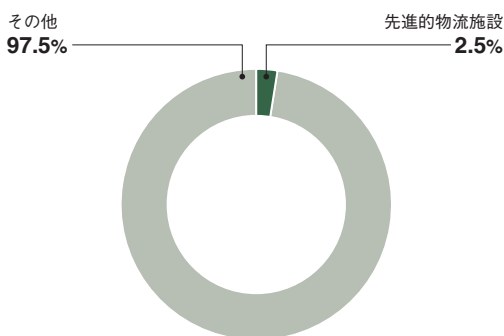
日本における物流施設は、その多くが自社利用を前提とした小規模な物件となっています。また、物流施設全体のうち、先進的物流施設は2.5%程度となっており、必ずしも十分な供給量があるとはいえず、希少性が高いと考えられます。

■ 規模別の倉庫新規着工数の割合（2012年度）



出所：国土交通省「建築着工統計」

■ 先進的物流施設が全物流施設に占める割合



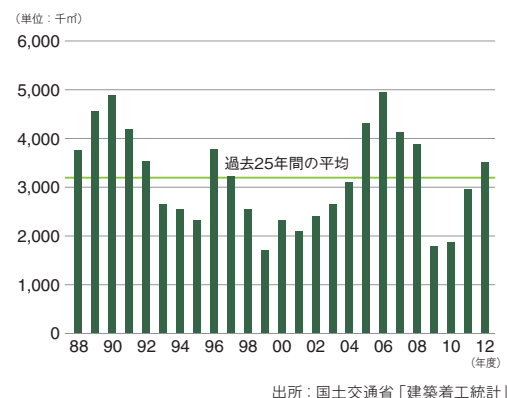
出所：CBRE

(注) 上記各グラフの詳細は、本文「第二部 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 ③ 物流産業の概要、物流施設に対するニーズの変化及び先進的物流施設について C. 先進的物流施設について (イ) 先進的物流施設に対する底固い需要」をご参照ください。

■ 先進的物流施設への底堅い需要が継続

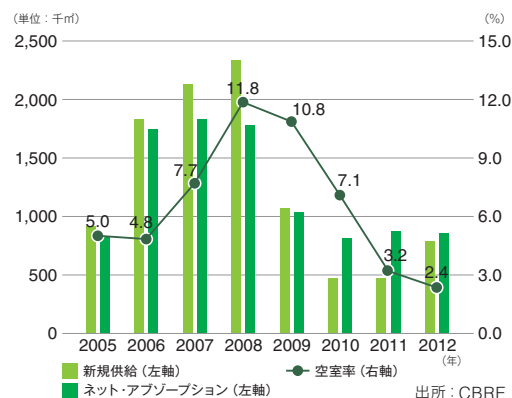
物流用地不足から先進的物流施設自体の供給は限定的である一方で、大規模賃貸用物流施設に対する需要が供給を上回る状態が続いていることから、空室率は低下傾向にあり、引き続き先進的物流施設への底堅い需要が継続するものと考えられます。

■ 倉庫及び物流施設（5,000㎡以上）の新規着工面積の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」

■ 大規模賃貸用物流施設の供給と空室率の推移



出所：CBRE

(注) 上記各グラフの詳細は、本文「第二部 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 ③ 物流産業の概要、物流施設に対するニーズの変化及び先進的物流施設について C. 先進的物流施設について (イ) 先進的物流施設に対する底固い需要」をご参照ください。

■ 先進的物流施設の特徴

本投資法人は、物流施設の中でも、大規模（延床面積10,000㎡以上）かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を「先進的物流施設」と位置付け、主たる投資対象としています。

■ 先進的物流施設の機能

本投資法人は、先進的物流施設への投資に際しては、以下のような機能にも着目します。

GLP Amagasaki



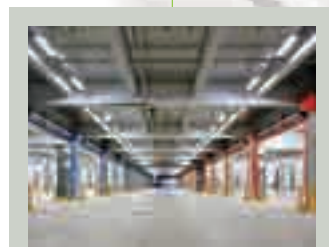
風力発電



施設内照明の高照度

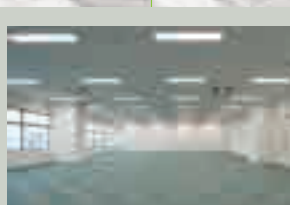


24時間警備



十分な柱スパン

テナントの設備搬入及びレイアウトの自由度を高め、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

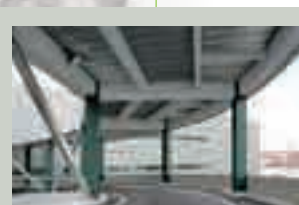


オフィススペース

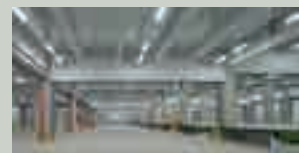


従業員スペース

庫内作業等のための労働力確保に大きく寄与



上層階にアクセスできるランプウェイ



トラックパースの十分な積載スペース

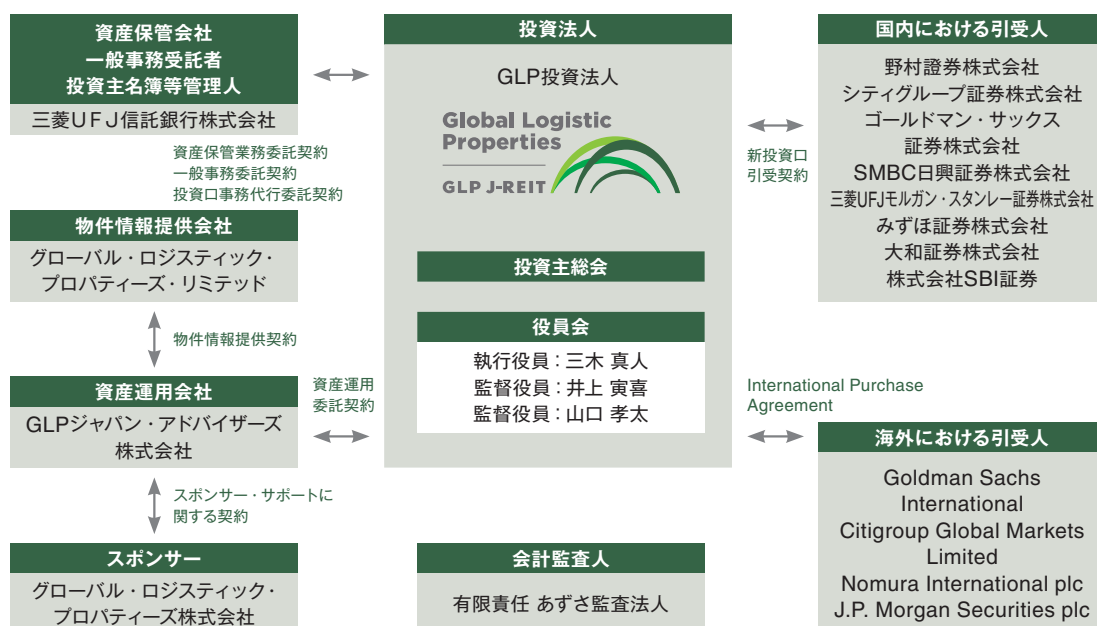
多数のトラックの集中にも対応できる処理能力を提供し、リードタイムの短縮や頻繁な輸送への対応が可能

（注） 上記は取得済資産である「GLP 尼崎」を例に、先進的物流施設の主な機能を紹介しており、本投資法人はこれらの機能すべてを備える賃貸用物流施設にのみ投資するものではありません。

投資法人・運用会社の概要

■ 投資法人/資産運用会社の概要

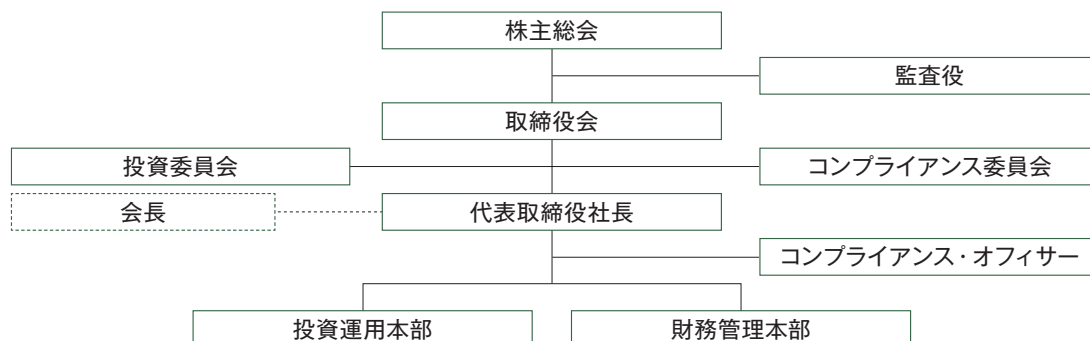
■ 本投資法人の仕組み



■ 資産運用会社の概況

名 称	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
資本金の額	100百万円 (本書の日付現在)
主 要 株 主	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社
沿 革	平成23年 2月25日 会社設立 平成23年 3月25日 宅地建物取引業者としての免許取得 (東京都知事 (1) 第92820号) 平成23年 6月7日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の許認可取得 (国土交通大臣認可第66号) 平成23年 6月27日 金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録 (関東財務局 (金商) 第2547号) 平成23年 10月20日 社団法人投資信託協会 (現 一般社団法人投資信託協会) に入会

■ 資産運用会社の組織



【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年9月3日

【発行者名】 GLP投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 三木 真人

【本店の所在の場所】 東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター

【事務連絡者氏名】 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
財務管理本部長 辰巳 洋治

【電話番号】 03-3289-9630（代表）

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】
GLP投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】

形態：投資証券

発行価額の総額：一般募集 8,884,642,020円

売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 920,523,800円

（注1）発行価額の総額は、平成25年8月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、平成25年8月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	6
第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	8
第3 短期投資法人債	8
第4 募集又は売出しに関する特別記載事項	9
第二部 ファンド情報	11
第1 ファンドの状況	11
1 投資法人の概況	11
(1) 主要な経営指標等の推移	11
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	13
(3) 投資法人の仕組み	14
(4) 投資法人の機構	18
(5) 投資法人の出資総額	28
(6) 主要な投資主の状況	29
2 投資方針	30
(1) 投資方針	30
(2) 投資対象	66
(3) 分配方針	101
(4) 投資制限	104
3 投資リスク	108
(1) リスク要因	108
(2) 投資リスクに関する管理体制	131
4 手数料等及び税金	133
(1) 申込手数料	133
(2) 買戻し手数料	133
(3) 管理報酬等	133
(4) その他の手数料等	140
(5) 課税上の取扱い	141
5 運用状況	145
(1) 投資状況	145
(2) 投資資産	145
(3) 運用実績	187
6 手続等の概要	189
(1) 申込（販売）手続等	189
(2) 買戻し手続等	189
7 管理及び運営の概要	189
(1) 資産管理等の概要	189
(2) 利害関係人との取引制限	195
(3) 投資主・投資法人債権者の権利	199
第2 財務ハイライト情報	200
第3 内国投資証券事務の概要	218
第4 投資法人の詳細情報の項目	219

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

GLP投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではGLP J-REITと表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

100,455口

（注1）上記発行数は平成25年9月3日（火）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数249,955口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、米国及び欧州を中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。

なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数100,455口及び海外募集口数149,500口（海外引受会社の買取引受けの対象口数139,455口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数10,045口）を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に定義されます。）に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

（注2）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 海外市場における本投資口の募集について / ③ その他 / A.」に定義されます。）から10,045口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注3）国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターはシティグループ証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社及び野村證券株式会社（英文名でのアルファベット順）（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

(4)【発行価額の総額】

8,884,642,020円

（注）後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成25年8月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成25年9月18日(水)から平成25年9月25日(水)までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売価及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.glpjreit.com/>）（以下「新聞等」と総称します。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成25年9月26日(木)から平成25年9月27日(金)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年9月12日(木)から平成25年9月25日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年9月18日(水)から平成25年9月25日(水)までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年9月18日(水)の場合、申込期間は「平成25年9月19日(木)から平成25年9月20日(金)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成25年9月19日(木)の場合、申込期間は「平成25年9月20日(金)から平成25年9月24日(火)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年9月20日(金)の場合、申込期間は「平成25年9月24日(火)から平成25年9月25日(水)まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年9月24日(火)の場合、申込期間は「平成25年9月25日(水)から平成25年9月26日(木)まで」
- ⑤ 発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合は上記申込期間のとおり、となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成25年10月2日(水)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年9月12日(木)から平成25年9月25日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年9月18日(水)から平成25年9月25日(水)までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年9月18日(水)の場合、払込期日は「平成25年9月26日(木)」
 - ② 発行価格等決定日が平成25年9月19日(木)の場合、払込期日は「平成25年9月27日(金)」
 - ③ 発行価格等決定日が平成25年9月20日(金)の場合、払込期日は「平成25年9月30日(月)」
 - ④ 発行価格等決定日が平成25年9月24日(火)の場合、払込期日は「平成25年10月1日(火)」
 - ⑤ 発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合は上記払込期日のとおり、
- となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目1番2号）

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金（8,884,642,020円）については、国内一般募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金上限（13,222,378,000円）と併せて、後記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限（888,419,980円）については、短期借入金の一部の返済資金に充当する予定です。

(注1) 本件第三者割当の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、平成25年8月29日(木)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成25年9月18日(水)から平成25年9月25日(水)までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
シティグループ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計	—	100,455口

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

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

(注3) 国内一般募集の共同主幹会社は、野村證券株式会社、シティグループ証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社であり、本投資口を取得し得る投資家のうち個人・事業会社等に対する需要状況等の把握及び配分に関しては野村證券株式会社及びSMB C日興証券株式会社が共同で行います。また、機関投資家に対する需要状況等の把握及び配分に関しては、共同主幹会社が共同で行います。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内一般募集口数）は、発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、
(イ) 発行価格等決定日が平成25年9月18日(水)の場合、受渡期日は「平成25年9月27日(金)」
(ロ) 発行価格等決定日が平成25年9月19日(木)の場合、受渡期日は「平成25年9月30日(月)」
(ハ) 発行価格等決定日が平成25年9月20日(金)の場合、受渡期日は「平成25年10月1日(火)」
(ニ) 発行価格等決定日が平成25年9月24日(火)の場合、受渡期日は「平成25年10月2日(水)」
(ホ) 発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合、受渡期日は「平成25年10月3日(木)」
となりますのでご注意ください。
国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 / （1）投資法人の名称」に同じ

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 / （2）内国投資証券の形態等」に同じ

（3）【売出数】

10,045口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹会社である野村證券株式会社が指定先から10,045口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.glpjreit.com/>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（4）【売出価額の総額】

920,523,800円

（注）売出価額の総額は、平成25年8月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（5）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 / （5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

平成25年9月26日（木）から平成25年9月27日（金）まで

（注）上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 / （8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成25年10月3日(木)

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (15) その他 / ② 申込みの方法等 / D.」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

B. 申込証拠金には、利息をつけません。

C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国及び欧州を中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。Goldman Sachs International、Citigroup Global Markets Limited、Nomura International plc及びJ.P. Morgan Securities plcを共同主幹事引受会社とする海外引受会社（以下「海外引受会社」といいます。）は、発行価格等決定日に本投資法人及びGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。また、本投資法人は海外引受会社に対して追加的に発行する本投資口を買取る権利を付与します。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

① 海外募集における発行数（海外募集口数）

149,500口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は249,955口であり、国内一般募集口数100,455口及び海外募集口数149,500口（海外引受会社の買取引受けの対象口数139,455口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数10,045口）を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定されます。

② 海外募集における発行価額の総額

13,222,378,000円（上限）

（注）海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利のすべてが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、平成25年8月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口並びに国内一般募集及び海外募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

③ その他

- A. 海外引受会社は、本投資法人の指定する販売先として、GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社の株主であるGLP Capital Japan 2 Private Limited（以下「指定先」といいます。）に対し、海外募集における本投資口のうち、39,000口を販売する予定です。
- B. 海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から10,045口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、10,045口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が指定先から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成25年9月3日（火）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社が割当先とする本投資口10,045口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成25年10月16日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年10月8日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー

取引」といいます。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社は、シティグループ証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年9月18日(水)の場合、「平成25年9月21日(土)から平成25年10月8日(火)までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成25年9月19日(木)の場合、「平成25年9月25日(水)から平成25年10月8日(火)までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年9月20日(金)の場合、「平成25年9月26日(木)から平成25年10月8日(火)までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年9月24日(火)の場合、「平成25年9月27日(金)から平成25年10月8日(火)までの間」
- ⑤ 発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合、「平成25年9月28日(土)から平成25年10月8日(火)までの間」となります。

3 ロックアップについて

- ① 国内一般募集及び海外募集に関連して、指定先に、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を約していただく予定です。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- ② 国内一般募集及び海外募集に関連して、GLPキャピタル合同会社は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

- ③ 国内一般募集及び海外募集に関連して、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(但し、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【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1期 (自平成23年9月16日 至平成24年6月30日)	第2期 (自平成24年7月1日 至平成25年2月28日)
営業収益	百万円	—	2,236
うち不動産賃貸事業収益	百万円	—	2,236
営業費用	百万円	8	908
うち不動産賃貸事業費用	百万円	—	665
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△8	1,328
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△85	910
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	△85	907
総資産額	百万円	456	231,353
(対前期比)	%	(—)	(—)
純資産額	百万円	114	108,323
(対前期比)	%	(—)	(—)
出資総額	百万円	200	107,501
発行済投資口総数	口	400	1,837,700
1口当たり純資産額(注4)	円	35,705	58,945
分配総額	百万円	—	975
うち利益分配金総額	百万円	—	821
うち利益超過分配金総額	百万円	—	154
1口当たり分配金額	円	—	531
うち1口当たり利益分配金	円	—	447
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	84
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△) (注4)	円	△48,856	1,720 (501)
総資産経常利益率(注5)	%	△37.4	0.8
(年換算値)	%	(△47.3)	(1.2)
自己資本利益率(注5)	%	△150.1	1.7
(年換算値)	%	(△189.6)	(2.5)
自己資本比率(注5)	%	25.0	46.8
(対前期増減)	%	(—)	(21.8)
配当性向(注5)	%	—	90.5
【その他参考情報】			
当期運用日数(注6)	日	—	56
期末投資物件数	件	—	33
期末稼働率	%	—	99.9
当期減価償却費	百万円	—	515
当期資本的支出額	百万円	—	59
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	—	2,086
FFO(Funds from Operation)(注5)	百万円	—	1,422
1口当たりFFO(注5)	円	—	774
分配総額/FFO比率(注5)	%	—	68.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注5)	倍	—	6.8
期末総資産有利子負債比率	%	—	49.4

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

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれておりません。

(注3) 特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

(注4) 本投資法人は、平成24年10月31日付で投資口1口につき8口の割合で投資口の分割を行っています。そのため第1期の期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益又は当期純損失を算定しています。

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

(注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	期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 分配総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口数
分配総額 / FFO倍率	分配総額 (利益超過分配金を含む) ÷ FFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(当期純利益 + 支払利息) ÷ 支払利息

(注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おり、第2期については平成25年1月4日から2月末日までの日数を記載しています。

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

本投資法人は、その資産の運用をGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成23年9月16日に締結された資産運用委託契約（その後の改定も含みます。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）「不動産等」とは、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. 主たる投資対象とする特定資産」の(ロ)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. 主たる投資対象とする特定資産」の(ハ)に定める資産をいいます。

② 投資法人の特色

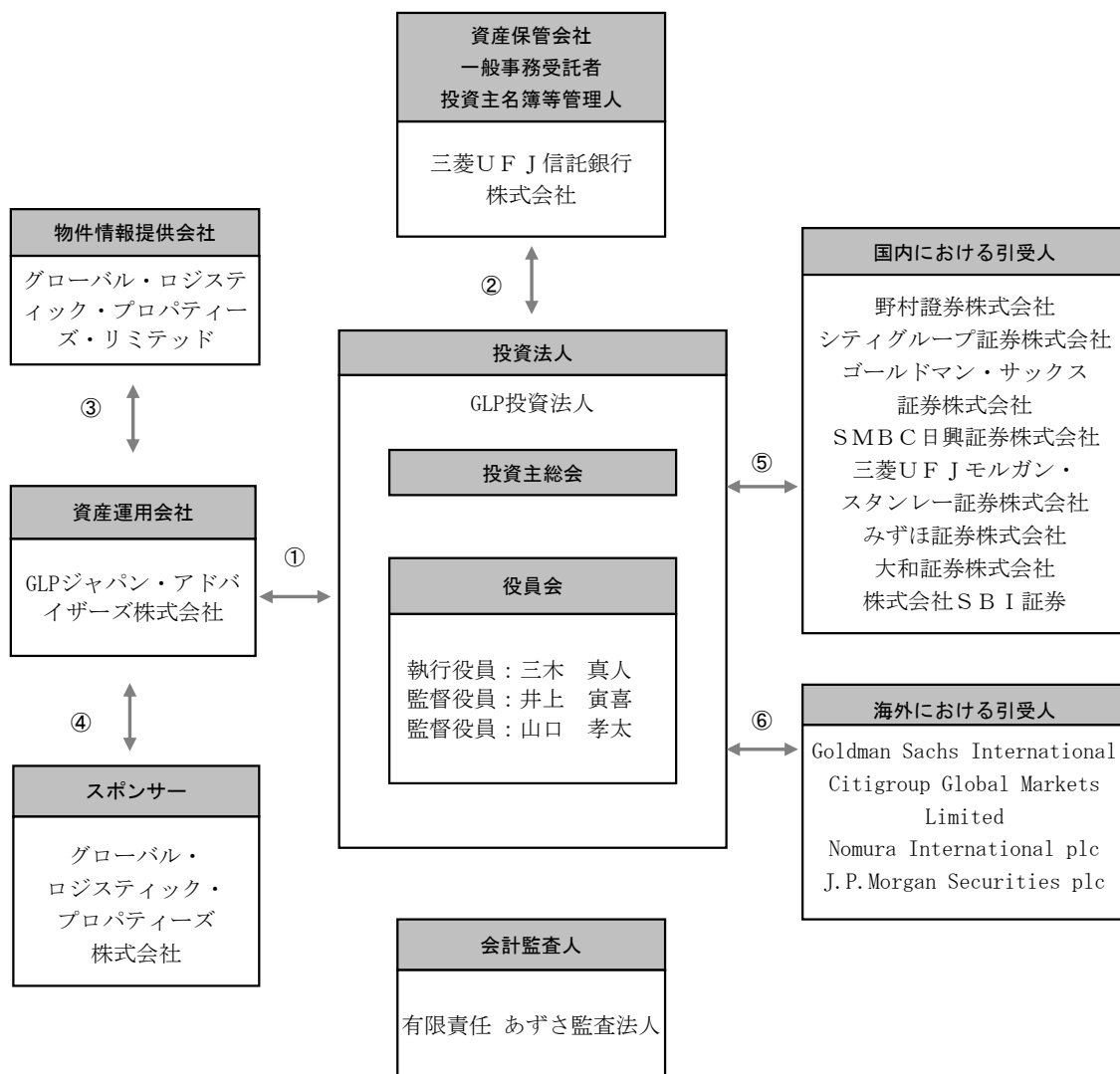
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

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 本投資法人の仕組み

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



契約の種類
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 物件情報提供契約 ④ スポンサー・サポートに関する契約 ⑤ 新投資口引受契約 ⑥ International Purchase Agreement

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、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中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。

社名	運営上の役割	業務内容
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産保管会社	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いに関する事務等を行います。
野村證券株式会社 シティグループ証券株式会社 ゴールドマン・サックス証券株式会社 SMB C日興証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 大和証券株式会社 株式会社SBI証券	国内における引受人	発行価格等決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約（上図中⑤）を締結します。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

名称	運営上の役割	業務内容
Goldman Sachs International Citigroup Global Markets Limited Nomura International plc J.P.Morgan Securities plc	海外における引受人	発行価格等決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、International Purchase Agreement（上図中⑥）を締結します。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、海外募集に係る本投資口の総額個別買取引受けを行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	業務内容
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド	物件情報提供会社	資産運用会社との物件情報提供契約（上図中③）に基づき、物件情報提供会社又はその子会社が本書の提出日現在において保有する物流施設の売却情報の優先的提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / （1）投資方針 / ④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略 / B. 外部成長戦略 / （ハ）GLPとの物件情報提供契約の活用」をご参照ください。
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	スポンサー	資産運用会社とのスポンサー・サポートに関する契約（上図中④）に基づき、業務支援の提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / （1）投資方針 / ④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略 / B. 外部成長戦略 / （ニ）グローバル・ロジスティック・プロパティーズとのスポンサー・サポートに関する契約の活用」をご参照ください。

(4) 【投資法人の機構】

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

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

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

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

(ニ) 投資主総会を開催する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、かつ本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（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）。

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

B. 執行役員、監督役員及び役員会

(イ) 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の

解約への同意、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

- (ロ) 役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。
- (ハ) 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。
- (ニ) 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第18条）。
- (ホ) 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第19条）。
- (ヘ) 執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第20条第1項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の満了すべきときまでとします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第20条第2項）。
- (ト) 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第23条第2項）。
- (チ) 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第23条第3項）。

C. 会計監査人

- (イ) 会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第27条）。
- (ロ) 本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。
- (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、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第1項、同条第2項、規約第28条）。

D. 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも3ヶ月に1回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席するほか、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報

告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員は、弁護士1名、公認会計士1名の計2名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

E. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

F. 資産運用会社への牽制等

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

G. 資産保管会社への牽制等

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

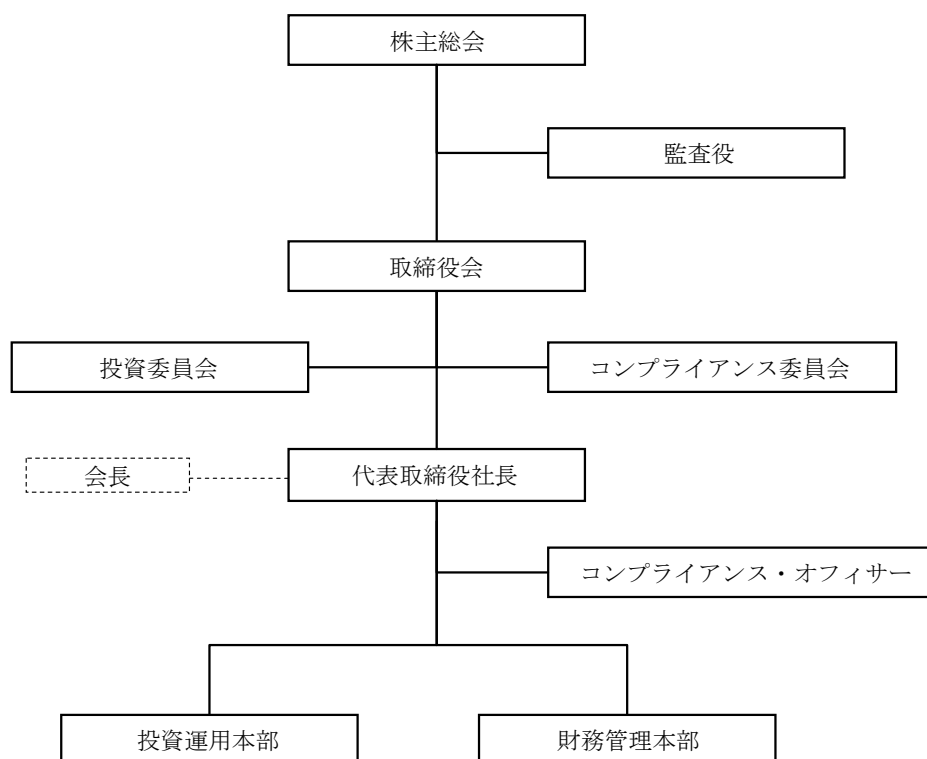
H. 一般事務受託者への牽制等

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

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

(ロ) 投資運用本部及び財務管理本部

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

(ハ) 投資委員会及びコンプライアンス委員会

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

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

(二) 会長

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

B. 業務分掌体制

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

<各組織の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	イ 投資の基本方針に関わる事項 (イ) 投資法人の資産の運用に係る基本方針（運用ガイドライン及び資産管理計画書を含みます。）の策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） (ロ) 投資法人の年度管理計画の策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） (ハ) 利害関係人との間で運用資産の売買を行う場合における売買価格と鑑定評価額との乖離幅の上限の決定及び変更 (ニ) その他の投資方針にかかる重要事項 ロ 個別の資産運用取引に関する事項 (イ) 投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 (ロ) 年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 (ハ) 投資法人による資金調達案（リスクヘッジ目的のデリバティブ取引を含みます。）の承認 (ニ) その他の投資法人の資産の運用・資金調達にかかる重要事項
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

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス・オフィサー	(イ) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (ロ) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (ハ) コンプライアンス・リスク管理、コンプライアンス、監査方針等策定実行に関する事項 (ニ) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (ホ) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (ヘ) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (ト) 内部監査機関の運営に関する事項 (チ) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (リ) コンプライアンスに関する諸記録の管理に関する事項
財務管理本部	(イ) 資金調達に係る基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ロ) 予算策定等経営企画全般に関する事項 (ハ) 資金調達（デット・エクイティ等）実務に関する事項 (ニ) 分配政策にかかる基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ホ) 資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 (ヘ) 余剰資金の運用に関する事項 (ト) インベスターリレーションズ（法定開示及び金融商品取引所規則に基づく開示を含みます。）に関する事項 (チ) 投資法人対応に関する事項 (リ) 資産運用管理事務全般に関する事項 (ヌ) 経営方針等に関する事項 (ル) 株主総会・取締役会の運営に関する事項 (ヲ) 諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 (ワ) 資産運用会社の人事全般に関する事項 (カ) 資産運用会社の総務全般に関する事項 (ヨ) システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 (タ) 広報に関する事項 (レ) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 (ソ) コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項 (ツ) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (ネ) 法人関連情報の管理に関する事項 (ナ) 情報資産の管理及び保護等に関する業務
投資運用本部	(イ) 運用資産の取得に関する事項 (ロ) 運用資産の売却に関する事項 (ハ) 物件又はマーケットの調査に関する事項 (ニ) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (ホ) 運用資産の運用手法の研究開発に関する事項 (ヘ) 運用資産の管理（修繕を含みます。）に関する事項 (ト) 運用資産の賃貸に関する事項

C. 投資運用の意思決定機構

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

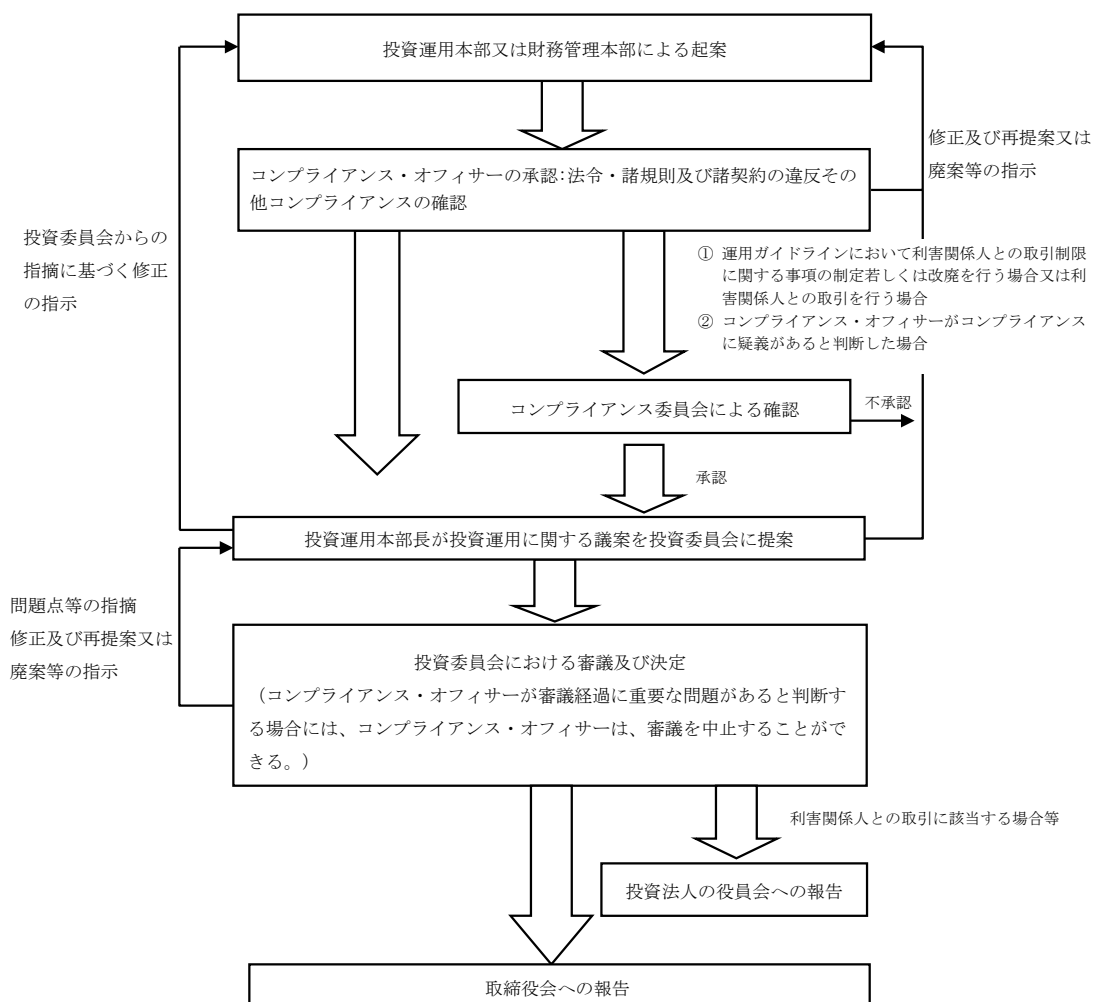
投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役全員、投資運用本部長、財務管理本部長、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する1名の外部の専門家（以下「投資委員会外部委員」といいます。）をもって構成されます。取締役会が投資委員会外部委員を指名するに際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりません（再任の場合を除きます。）。監査役は投資委員会に出席することができますが、議決権は付与されません。コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しませんが、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会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

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

投資委員会へ提出される議案は、投資運用本部又は財務管理本部が起案の上、まずコンプライアンス・オフィサーへ提出され、法令・諸規則（金融商品取引法（昭和23年法律第25号）（以下「金商法」といいます。）、投信法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）その他の法令、投資法人が上場する金融商品取引所が定める上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める諸規則並びに資産運用会社及び投資法人の社内規則をいいます。以下同じです。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。さらに、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した場合や、利害関係人との取引制限に関する事項の制定又は改廃を行う場合、利害関係人との取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会に付議するものとします。これらの手続を経て、コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、各本部の本部長が当該議案を投資委員会へ提案します。

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

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



D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス委員会

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

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は代表取締役社長及び取締役会が指名する外部の専門家（以下「コンプライアンス委員会外部委員」といいます。）1名以上で構成されます。取締役会がコンプライアンス委員会外部委員を指名するに際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりま

せん（再任の場合を除きます。）。本書の日付現在、コンプライアンス委員会外部委員は、社外の弁護士（１名）です。なお、財務管理本部の下に総務部を設置し、総務部員はコンプライアンス委員会の事務局としてコンプライアンス委員会に出席し、コンプライアンス・オフィサーを補佐します。

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

コンプライアンス委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス委員会外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつコンプライアンス委員会外部委員全員が賛成したことをもってこれを決めます。なお、コンプライアンス委員会の決定事項のうち利害関係人と投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合、当該利害関係人に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる当該利害関係人の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、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、取締役会に出席した取締役の３分の２以上の賛成によりなされるものとします。

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

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

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

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

E. リスク管理体制

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

- (イ) 資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資を決定する際の物件調査基準及び物件評価基準、並びに運営管理方針（テナント管理及び賃貸方針、不動産運営管理、売却方針、付保方針並びに外部委託管理方針を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- (ロ) 資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- (ハ) 資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係人との取引等についてのコンプライアンス上の問題の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- (ニ) 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引及びインサイダー類似取引の防止に努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口数は以下のとおりです。

出資総額	107,347百万円
発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口数	1,837,700口

なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年9月16日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成23年12月14日	新投資口発行 (第三者割当)	20	220	10	110	(注2)
平成24年6月22日	新投資口発行 (第三者割当)	180	400	90	200	(注3)
平成24年10月31日	投資口分割	2,800	3,200	—	200	(注4)
平成24年12月20日	公募増資	1,747,100	1,750,300	102,189	102,389	(注5)
平成25年1月21日	新投資口発行 (第三者割当)	87,400	1,837,700	5,112	107,501	(注6)
平成25年5月22日	利益を超える金銭 の分配 (出資の払戻し)	—	1,837,700	△154	107,347	(注7)

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

(注2) 必要な運転資金の確保のため、1口当たり500,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

(注4) 投資口1口につき、8口の割合をもって、投資口の分割を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格60,500円（発行価額58,491円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額58,491円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 平成25年4月16日開催の投資法人役員会において、第2期（平成25年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり84円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払いを開始しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成25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 数の総数に対 する所有投資 口数の割合 (%) (注)
ジーエルピーキャピタルジャパンツー ブライベートリミテッド	東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター	272,455	14.82
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	234,467	12.75
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	105,932	5.76
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	95,300	5.18
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	85,432	4.64
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	57,080	3.10
ジェービー モルガン チェースバン ク380055	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレー ト銀行 銀行決済営業部	56,714	3.08
ステート ストリート バンク アン ド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店	49,457	2.69
ドイチュ バンク アーゲー ロンド ン ビービー ノントリティー クラ イアantz613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー 常任代理人 ドイツ証券株式会社	25,326	1.37
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クラ イアント メロン オムニバス ユー エス ペンション	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレー ト銀行 銀行決済営業部	20,368	1.10
合計		1,002,531	54.55

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

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 本投資法人の概要及び特徴

A. 本投資法人の概要と実績

本投資法人は、投信法に基づき平成23年9月16日に設立され、平成24年12月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3281）しました。

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを基本方針としており、特に先進的物流施設（注1）に重点的に投資を行う物流施設特化型J-REITです。本投資法人のスポンサーであるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド（以下「GLP」といいます。）及びそのグループ会社（以下「GLPグループ」と総称します。）が国内外で有する先進的物流施設の開発、運営、リーシング、プロパティ・マネジメント等に関する情報、ノウハウ及び経営資源等を、本投資法人の運用資産の安定的な運営と着実な外部成長に最大限に活用していく方針（注2）です。

上記基本方針に基づき、本投資法人は平成24年12月21日の上場以降、平成25年1月4日付で先進的物流施設で構成される大規模ポートフォリオを取得（30物件、208,731百万円（取得価格ベース））し、また、平成25年2月1日付で売買予約契約に係る予約完結権の行使により上場後短期間での資産の追加取得（3物件、12,580百万円（取得価格ベース））を行い着実な外部成長を実現するとともに、後記「② インベストメント・ハイライト / D. 新規上場以降の着実な実績 / （ロ）稼働率の高位安定と賃料増額を実現」に記載のとおり、GLPグループの物流施設に関する豊富な運営・管理・リーシング力による内部成長を実現してきました。その結果、上場後初の決算（第2期）においては、こうした運用成果としての利益による分配金（1口当たり利益分配金447円）に加え、資金効率の最適化を図る財務戦略のもとJ-REITで初めて実施の方針を打ち出した利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（以下「利益超過分配金」といいます。）（1口当たり利益超過分配金84円）を実施しました（注3）。

（注1）本投資法人においては、大規模（延床面積10,000㎡以上）かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を「先進的物流施設」と位置付けています。

（注2）GLPグループのバリューチェーンの活用につきましては、後記「④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略」をご参照ください。

（注3）本投資法人の第2期決算の概要につきましては、「第三部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況 / 1 財務諸表」をご参照ください。

B. 本投資法人の特徴

上記基本方針のもと、本投資法人は、物流施設特化型の上場J-REITとして先進的物流施設への投資とGLPグループの物流施設運営力に裏打ちされた適切なマネジメントにより着実に運用実績を積み上げています。その主な特徴としては、以下の点があげられます。

- （イ）先進的物流施設への重点投資
- （ロ）GLPグループのバリューチェーンを活用した成長戦略
- （ハ）GLPグループと投資主利益の合致を図る仕組み
- （ニ）革新的な施策の追求

（イ）先進的物流施設への重点投資

本投資法人は、サードパーティロジスティクス（以下「3PL」といいます。）（注）の市場規模の拡大及び電子商取引市場の規模の拡大等を背景として、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ています。

本書の日付現在における取得予定資産を含めた本投資法人のポートフォリオ(42物件、277,311百万円(取得(予定)価格ベース))は、その全てが先進的物流施設で構成されています。

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

(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、中国及びブラジルにおいて数多くの賃貸用物流施設(マルチテナント物件、BTS物件(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。)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、リーシング、プロパティ・マネジメント、各種コンサルティング等、様々な物流施設関連ソリューションを提供しており、グループ全体で一つのバリューチェーンとして機能しています。本投資法人がその資産運用を遂行するにあたっては、このようなバリューチェーンを有するGLPグループからそれぞれのフェーズにおいて業務支援の提供を受けています。

具体的には、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、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マーション

(注1) GLPと資産運用会社の間で締結された平成24年11月13日付物件情報提供契約(以下「物件情報提供契約」といいます。)に基づき、資産運用会社は、GLPグループが国内において保有する物件(取得予定資産を除きます。)のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く33物件について、その売却に関する情報を優先的に入手し、本投資法人の外部成長を図っていきます(情報提供の対象となる物件を以下「情報提供対象物件」といいます。)。物件情報提供契約の詳細及び上記33物件の概要については後記「④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略 / B. 外部成長戦略 / (ハ) GLPとの物件情報提供契約の活用」を、取得予定資産の詳細は後記「(2) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、平成24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、平成25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は、後記「④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略 / B. 外部成長戦略 / (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、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社(以下「グローバル・ロジスティック・プロパティーズ」といいます。)との間で、平成24年11月13日付でスポンサー・サポートに関する契約を締結しています。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「④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略 / B. 外部成長戦略 / (二) グローバル・ロジスティック・プロパティーズとのスポンサー・サポートに関

する契約の活用」をご参照ください。

(ハ) GLPグループと投資主利益の合致を図る仕組み

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、利益相反に係る弊害防止措置が重要かつ不可欠であると認識しています。この点、以下のように、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仕組みを採用することで、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。

仕組み	内容／補足
(i) セイムポート出資	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275,655口保有しています。なお、GLPグループは、前記「第一部 証券情報 / 第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 海外市場における本投資口の募集について / ③ その他 / A.」に記載のとおり、海外募集における本投資口の一定数を取得する予定です。

(注2) 本投資法人が資産運用会社に支払う運用報酬見込み額（取得報酬及び売却報酬を除く。）のうち、本投資法人の賃貸NOI（Net Operating Income）ベースの運用報酬（運用報酬2）及び1口当たり当期純利益ベースの運用報酬（運用報酬3）が約2/3を占めるものと見込んでいます。なお、平成25年2月期においては、71.4%を占めました。但し、上記はあくまで本書の日付現在における情報及び一定の前提条件に基づく見込み額であり、これらの報酬が平成25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、結果として上記と大幅に乖離する可能性があります。なお、運用報酬の詳細は後記「4 手数料等及び税金 / (3) 管理報酬等 / 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、投資運用本部長及び財務管理本部長を指します。なお、分配金のパフォーマンスは、1口当たり当期純利益をベースに算定します。

(ニ) 革新的な施策の追求

本投資法人は、誠実かつ健全な資産運用の遂行を確保し、安定配当及び投資主価値の最大化を実現するため、それらに資すると考えられる様々な施策を検討し、他のJ-REITに先行して実施してきました。かかる取組みの事例としては、資金効率の最適化を追求するための利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の導入、投資家層の拡大及び流動性向上を目指した投資口の小口化、パフォーマンス連動の資産運用会社経営陣の賞与体系の導入、利害関係人取引に対するガバナンス体制の厳格化としての外部委員の選任に関する投資法人役員会への拒否権の付与などがあげられます。

なかでも利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は、i) 物流施設の有する特性に加え、ii) 物流施設の管理・運営において高い専門性と実績を有するグローバル・ロジスティック・プロパティーズによるプロパティ・マネジメント力を最大限に活用することにより実現可能な施策であり、資金効率の向上に資するものと考えています。

② インベストメント・ハイライト

本投資法人は、国内一般募集、海外募集及び本件第三者割当（以下「本募集」と総称します。）による資金調達と追加物件の取得により、ポートフォリオ収益基盤の更なる強化と投資主価値の向上を目指します。かかる取組みを含む本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（インベストメント・ハイライト）は以下のとおりです。

- A. 投資主価値の向上を目指す公募増資
- B. 先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化
- C. 豊富な外部成長機会の実現
- D. 新規上場以降の着実な実績
- E. 安定的な財務戦略の実践

A. 投資主価値の向上を目指す公募増資

本投資法人は、本募集による資金調達と追加物件の取得により、投資口1口当たりNAV（注）の向上及び投資口1口当たり分配金の成長を図り、投資主価値の向上を目指します。

項目	本募集前 (注1)	本募集・取得予定資産取得後 (注2)
1口当たりNAV	60,730円 (平成25年2月末日現在)	65,095円

(注1) 「1口当たりNAV（本募集前）」は、以下の計算式により求められる、第2期末時点における鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を意味し、貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

1口当たりNAV（本募集前）＝ NAV（本募集前）÷ 第2期末現在の発行済投資口数

「NAV（本募集前）」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）であり、第2期末現在における貸借対照表に記載されている純資産額とは異なります。

NAV（本募集前）＝ 総資産額＊＋（不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格）合計額＊＊－ 不動産関連資産の期末簿価合計額＊）－ 総負債額＊－ 分配金額＊＊＊

＊総資産額、不動産関連資産の期末簿価合計額及び総負債額は、第2期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

＊＊不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格）合計額は、第2期末である平成25年2月28日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を用いています。

＊＊＊分配金額は、第2期の金銭の分配に係る計算書上の分配金額（利益超過分配金を含みます。）を用いています。

(注2) 「1口当たりNAV（本募集・取得予定資産取得後）」は、以下の計算式により求められる、取得予定資産取得後における鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を意味し、第2期末現在における貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

1口当たりNAV（本募集・取得予定資産取得後）＝ NAV（本募集・取得予定資産取得後）÷ 本募集後の発行済投資口数＊＊＊＊

なお、「NAV（本募集・取得予定資産取得後）」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人の資産と負債の差額（純額）であり、貸借対照表に記載されている純資産額とは異なります。

NAV（本募集・取得予定資産取得後）＝（NAV（本募集前）＋ 本募集における発行価額の総額＊＊＊＊＊＋取得予定資産の鑑定評価額合計額＊＊＊＊＊－ 取得予定資産の取得価格合計額）

＊＊＊＊「本募集後の発行済投資口数」とは、第2期末現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としております。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。

*****「本募集における発行価額の総額」は、平成25年8月29日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集後の発行済投資口数の全てが発行された場合の本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額も減少することとなります。このため、1口当たりNAV（本募集・取得予定資産取得後）も実際の指標と一致するとは限りません。

*****取得予定資産の鑑定評価額合計額は、平成25年7月末日を価格時点とする鑑定評価額を用いて算出しています。

B. 先進的物流施設の追加取得によるポートフォリオの強化

本投資法人は、安定的な稼働を維持している先進的物流施設の追加取得を通じて、競争力の高い優良なポートフォリオの更なる強化を目指します。

(イ) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集により調達した資金及び借入金をもって、以下の各先進的物流施設（取得予定資産）を取得する予定です。各取得予定資産の個別の概要は、後記「（2）投資対象 / ③ 取得予定資産の概要 / B. 各取得予定資産の概要」をご参照ください。

物件名称	GLP 浦安Ⅲ	GLP 羽村	GLP 船橋Ⅲ
物件写真			
所在地	千葉県浦安市	東京都羽村市	千葉県船橋市
土地面積 （注1）	33,653㎡（10,180坪）	26,712㎡（8,080坪）	9,224㎡（2,790坪）
延床面積 （注1） （注2）	66,669㎡（20,167坪）	40,255㎡（12,177坪）	17,628㎡（5,332坪）
建築時期 （注3）	平成18年3月	平成21年1月	平成13年1月
取得予定価格 （注4）	18,200百万円	7,660百万円	3,050百万円
取得予定時期	平成26年3月（注5）	平成25年10月	平成25年10月

物件名称	GLP 小牧	GLP 袖ヶ浦	GLP 江別
物件写真			
所在地	愛知県小牧市	千葉県袖ヶ浦市	北海道江別市
土地面積 (注1)	27,640㎡ (8,361坪)	32,524㎡ (9,838坪)	35,111㎡ (10,621坪)
延床面積 (注1) (注2)	55,016㎡ (16,642坪)	45,417㎡ (13,738坪)	17,749㎡ (5,369坪)
建築時期 (注3)	平成20年2月	平成19年6月	平成21年1月
取得予定価格 (注4)	10,300百万円	6,150百万円	1,580百万円
取得予定時期	平成26年3月(注5)	平成25年10月	平成25年10月

物件名称	GLP 六甲Ⅱ	GLP 桑名	GLP 廿日市
物件写真			
所在地	兵庫県神戸市	三重県桑名市	広島県廿日市市
土地面積 (注1)	18,212㎡ (5,509坪)	46,811㎡ (14,160坪)	18,452㎡ (5,581坪)
延床面積 (注1) (注2)	①4,350㎡ (1,315坪) ②15,324㎡ (4,635坪)	①14,563㎡ (4,405坪) ②4,360㎡ (1,319坪)	10,981㎡ (3,322坪)
建築時期 (注3)	①平成12年3月 ②平成18年7月	①平成18年9月 ②平成19年10月	平成18年7月
取得予定価格 (注4)	3,430百万円	3,650百万円	1,980百万円
取得予定時期	平成25年10月	平成25年10月	平成25年10月

(注1) 面積については、いずれも小数点第一位を切り捨てて表示しています。

(注2) 延床面積は、主たる建物のみの面積であり、附属建物の面積は含まれません。

(注3) 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を記載しています。

(注4) 取得予定価格は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された代金(税金は含みません。)に記載しています。

(注5) 「GLP 浦安Ⅲ」及び「GLP 小牧」の2物件の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。
詳細につきましては、後記「(2) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」をご参照ください。

本投資法人は、上記各取得予定資産への投資にあたり、各資産の有する立地、機能及び想定されるテナントニーズ等の様々な観点からの検討を行い、本投資法人による取得後の運営戦略を見据えたバリュエーション（投資判断）を行っています。先進的物流施設である取得予定資産9物件は、それぞれ以下のような特徴を有しています。

物件名	主な特徴（注1）（注2）
GLP 浦安Ⅲ GLP 羽村 GLP 船橋Ⅲ GLP 小牧	物流施設が集積するプライムエリアに立地 ・ 主要都市の消費地、湾岸エリア、高速道路及び主要幹線道路の結節点などの近傍に位置し、周辺にも多くの物流施設が集積するプライムエリアに立地 ・ 高い需要に裏付けられた安定的な稼働が期待される
GLP 袖ヶ浦 GLP 江別	先進的物流施設の希少性が高い立地 ・ 底堅い物流需要が存在するが、大規模で汎用性の高い物流施設が少なく、先進的物流施設の希少性が高いエリアに立地 ・ 先進的物流施設の供給が限定的であることによる、安定的な稼働が期待される
GLP 六甲Ⅱ GLP 桑名 GLP 廿日市	底堅い需要を取り込む高い機能性 ・ 高い機能（冷凍冷蔵設備）を具備した先進的物流施設。複数の温度帯により、温度管理の必要な食品等の荷物に対応 ・ 景気に左右されにくい食品等への安定的な需要を背景として、安定的な稼働が期待される

（注1）上記の表中の「主な特徴」は、各取得予定資産に関する資産運用会社の認識を示したものであり、その内容を保証するものではありません。また、各取得予定資産には、上記の特徴のうち複数の特徴を有するものも含まれますが、上記の表中においては各物件について資産運用会社として特に重視した特徴の欄に分類しています。なお、各取得予定資産の特徴を含む概要につきましては、後記「（2） 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要 / B. 各取得予定資産の概要」をご参照ください。

（注2）上記の表中の各「主な特徴」に分類される取得予定資産に係る取得予定価格の合計の、取得予定資産全体に係る取得予定価格の合計に対する比率は、それぞれ、「物流施設が集積するプライムエリアに立地」について392億円・70%、「先進的物流施設の希少性が高い立地」について77億円・14%、「底堅い需要を取り込む高い機能性」について90億円・16%となっています（金額については1億円未満を切り捨てて、比率については小数点第一位を四捨五入して記載しています。）。また、各「主な特徴」に分類される取得予定資産の平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）の合計額を、当該取得予定資産の取得予定価格の合計額で除した平均NOI利回りは、「物流施設が集積するプライムエリアに立地」について5.2%、「先進的物流施設の希少性が高い立地」について6.2%、「底堅い需要を取り込む高い機能性」について6.8%となっています（小数点第二位を四捨五入して記載しています。）。

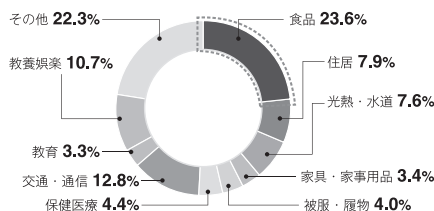
＜ご参考＞ 冷蔵・調理食品市場の動向について

取得予定の冷凍冷蔵設備を具備した物流施設は、温度管理の必要な食品を扱っておりません。

総務省による平成24年家計調査年報によれば、平成23年における食品の消費支出は、わが国の平均消費支出の24%を占めています。また、MarketLineの調べによると、平成23年のわが国の冷蔵・調理食品市場は7兆円の規模であり、過去5年間の市場規模も安定しています。

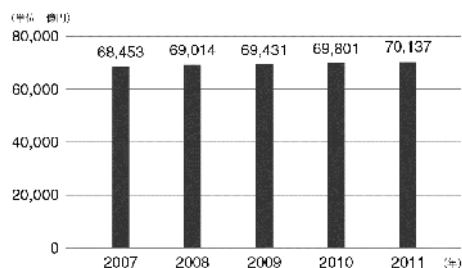
本投資法人は、こうした冷蔵・調理食品をはじめとした温度管理を必要とする食品に対する安定的な消費動向を背景として、冷凍冷蔵設備を有する物流施設には景気に左右されにくい堅調な需要が期待されるものと考えています。

個人の消費支出に占める食品の割合
(平成23年)



出所：総務省 平成24年家計調査年報

わが国の冷蔵・調理食品のマーケットの推移



出所: MarketLine Chilled & Deli Food in Japan, February, 2013

(ロ) 取得予定資産の取得によるポートフォリオの強化

取得予定資産の取得により、本投資法人の有する競争力の高い優良なポートフォリオは、物件数の増加を含む規模の拡大及び平均築年数の低下等により、その安定性の更なる向上が期待されます。

項目	本書の日付現在の 保有資産		取得予定資産		取得予定資産 取得後
物件数	33 物件		9 物件		42 物件
取得（予定）価格 合計	221,311 百万円		56,000 百万円		277,311 百万円
平均 NOI 利回り (注 1)	5.7%		5.6%		5.7%
平均残存賃貸借期間 (注 2)	4.5 年	+	6.4 年	→	4.9 年
定期借家契約率 (注 3)	94.2%		100.0%		95.3%
平均築年数 (注 4)	12.3 年		6.8 年		11.3 年
賃貸可能面積	1,178,461.83 m ²		291,330.63 m ²		1,469,792.47 m ²
稼働率 (注 5)	99.9%		100.0%		99.9%

(注 1) 「平均NOI利回り」は、本書の日付現在の保有資産については平成25年2月末日現在の鑑定評価書又は調査報告書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）、取得予定資産については平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得（予定）価格に対する比率を取得（予定）価格ベースで加重平均しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「平均残存賃貸借期間」は、平成25年6月末日現在において締結されている保有資産及び取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、同日現在における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均しており、小数点第二位を四捨五入した期間を示しています。

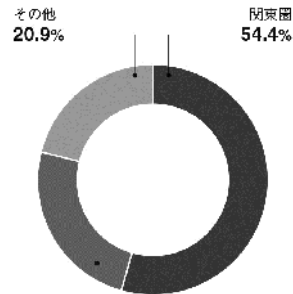
(注 3) 「定期借家契約率」は、平成25年6月末日現在において締結されている保有資産及び取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、賃貸面積ベースで算出しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注 4) 「平均築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成25年6月末日までの期間に基づき延床面積ベースで加重平均しており、小数点第二位を四捨五入した年数を示しています。

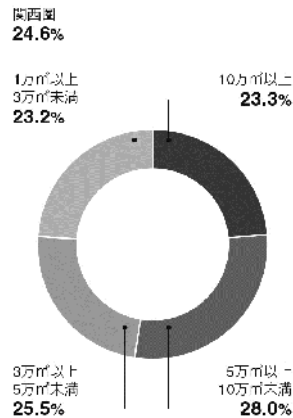
(注 5) 「稼働率」は、平成25年6月末日現在における保有資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積に対して同日現在における建物の賃貸面積が占める割合を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

取得予定資産取得後

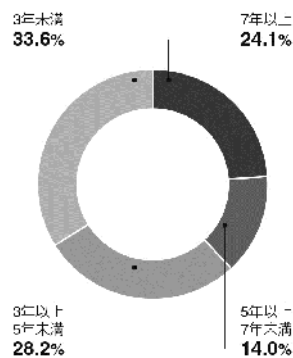
● エリア別比率



● 延床面積別比率



● 残存賃貸借期間別比率



1：平成25年6月末日現在のデータに基づいています。

2：「関東圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは上記以外の地域を指します。以下同じです。

3：エリア別比率及び延床面積別比率は延床面積、残存賃貸借期間別比率は賃貸面積をそれぞれベースとして計算しています。各比率の詳細につきましては、後記「(2) 投資対象 / ④ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 / G. ポートフォリオの分散」をご参照ください。

C. 豊富な外部成長機会の実現

本投資法人は、スポンサー・サポートによる情報提供対象物件の取得に加え、GLPグループからの物件売却情報の提供、GLPグループの物件情報収集ルートやノウハウ（リーシング力）を活用し、それ以外からの取得による豊富な外部成長機会を実現することにより、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。特に、物件情報提供契約に基づき、資産運用会社は、GLPグループが国内において保有する物件（取得予定資産を除きます。）のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く情報提供対象物件（本書の日付現在33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くことを想定しており、かかる情報提供対象物件の取得を、本投資法人の具体的かつ機動的な外部成長戦略の柱として位置づけています。

本募集に伴い取得する取得予定資産9物件は、i) 情報提供対象物件のうち2物件と、ii) 情報提供対象物件以外の7物件により構成されており、GLPグループからの優先的な情報提供を通じた強固なサポートと、それ以外からの物件取得も組み合わせ、豊富な外部成長機会を実現する取組みであると考えています。

なお、情報提供対象物件以外の7物件の取得は、GLPグループが資産運用を受託するファンドからの取得となることから、資産運用会社の利害関係人等が保有する情報提供対象物件2物件の取得とともに、いずれも資産運用会社の内規に定める利害関係人取引に該当するため、利害関係人取引ルールに基づく適切な手続を実施しています。

外部成長ソース	物件名	取得予定価格
(i) 情報提供対象物件	GLP 浦安Ⅲ	18,200百万円
	GLP 小牧	10,300百万円
(ii) 上記以外	GLP 羽村	7,660百万円
	GLP 船橋Ⅲ	3,050百万円
	GLP 袖ヶ浦	6,150百万円
	GLP 六甲Ⅱ	3,430百万円
	GLP 江別	1,580百万円
	GLP 桑名	3,650百万円
	GLP 廿日市	1,980百万円
合計		56,000百万円

D. 新規上場以降の着実な実績

本投資法人は、平成24年12月21日の東京証券取引所への上場以降、GLPグループのバリューチェーンを活用した成長戦略のもと、適切な外部成長と運用資産の安定的な運営というコミットメントを実現すべく、物流施設特化型の上場J-REITとして先進的物流施設への投資とGLPグループのプロパティ・マネジメント力の活用を通じて着実な外部成長と資産運用の実績を積み上げてきました。

本投資法人の新規上場以降の主な実績としては、以下のものが挙げられます。

(イ) 売買予約契約の戦略的活用により、上場後早期において外部成長を実現

本投資法人は、物件情報提供契約に基づき売買予約契約を締結していた3物件に関し、平成24年12月21日の上場後間もない平成25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。当該予約完結権の行使による物件の早期取得は、平成24年11月14日の投資法人役員会にて決議した上場前の公募による新投資口発行とオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に関連して、当該第三者割当における発行数の全部につき割当予定先による申込みがなされた

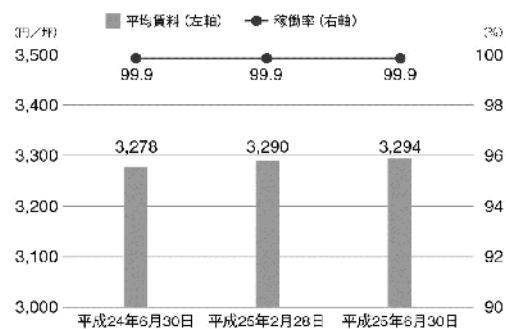
場合には、当該予約完結権を行使して当該物件を取得するとの方針のもと実施したものです。これにより、本投資法人は、上場後早期における増益を実現しました。

取得済資産の概要			
	物件数	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)
上場時取得物件 (平成25年1月4日取得)	30	1,219,801	208,731
売買予約完結権行使による取得物件 (平成25年2月1日取得)	3	62,195	12,580
合計	33	1,281,997	221,311

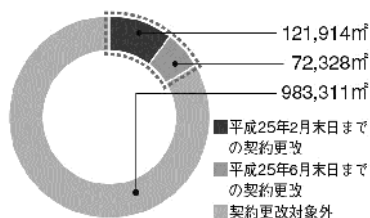
(ロ) 稼働率の高位安定と賃料増額を実現

本投資法人は、先進的物流施設により構成される競争力のあるポートフォリオのもと、GLPグループの物流施設に係るプロパティ・マネジメント力を活用し、稼働率の高位安定とポートフォリオ収益の引き上げを実現しています。

稼働率と平均賃料の推移
(本書の日付現在の保有資産33物件ベース)

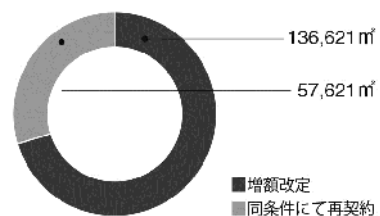


賃貸借契約の更改状況
(本書の日付現在の
保有資産33物件ベース)



1: 契約更改があった賃貸借契約上の賃貸面積のうち、濃色は平成24年7月1日から平成25年2月28日までに契約更改があった賃貸借契約上の賃貸面積を、薄色は平成25年3月1日から平成25年6月30日までに契約更改があった賃貸借契約上の賃貸面積を示しています。

契約更改時の賃料改定状況
(本書の日付現在の
保有資産33物件ベース)



1: 平成24年7月1日から平成25年6月30日までに契約更改があった賃貸借契約についての賃料改定の内容を、対象となる賃貸借契約上の賃貸面積に基づいて示しています。

また、共用スペースのリノベーション等により、テナント満足度の向上と収益力の強化を図りました。

共用スペースのリノベーション（GLP 東京）



（リノベーション前）



（リノベーション後）

さらに、本投資法人は、保有資産のうち以下の6物件について、ソーラーパネルの設置を目的として、当該建物の屋根をGLPグループ会社に賃貸し、電力供給開始日以降定額の賃料を受領することに合意しております。また、取得予定資産のうち以下の3物件についても、同様の契約の締結を予定しています。本投資法人は、かかる賃貸が収益力の強化に寄与すると考えております。

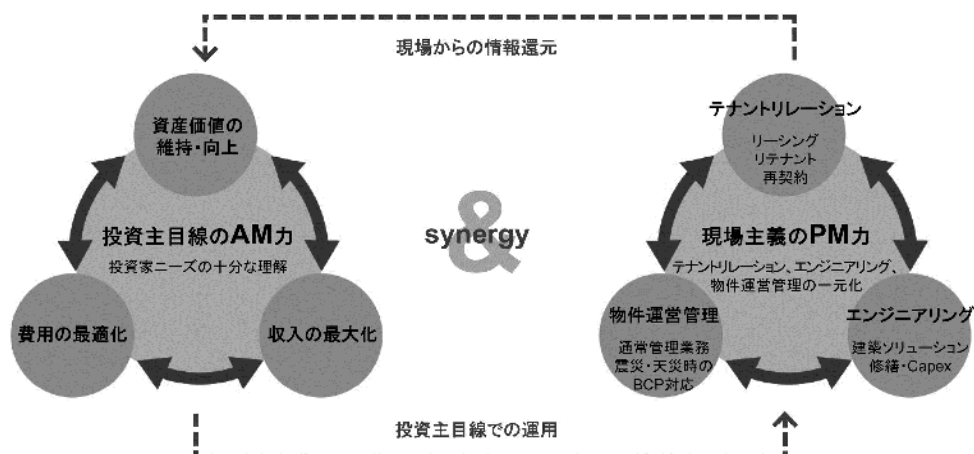
ソーラーパネル設置対象物件

物件名	電力供給開始時期(予定)
GLP 三郷Ⅱ	平成 25 年 8 月
GLP 尼崎	平成 25 年 9 月
GLP 富谷	平成 25 年 11 月
GLP 舞洲Ⅱ	平成 26 年 1 月
GLP 昭島	平成 26 年 1 月
GLP 基山	平成 26 年 1 月
GLP 袖ヶ浦(注)	平成 25 年 11 月
GLP 浦安Ⅲ(注)	平成 26 年 1 月
GLP 小牧(注)	平成 26 年 1 月

(注) 当該3物件は取得予定資産です。

こうした着実な内部成長は、下図のとおり、テナント・リレーション、エンジニアリング及び物件運営管理の一元化に基づく徹底的な「現場主義のプロパティ・マネジメント（PM）力」を有するグローバル・ロジスティック・プロパティーズと「投資主目線のアセット・マネジメント（AM）力」を有する資産運用会社との協働によるシナジーにより実現されていると考えています。

GLPジャパン・アドバイザーズ（AM）とグローバル・ロジスティック・
 ブロパティーズ（PM）との協働によるシナジー効果の実現



(ハ) その他

以上のような本投資法人における各種取り組みや実績に加えて、上場以降、各種主要なインデックスへの組入れ、各種ディールアワードの受賞を果たしました。主要なインデックスへの組入れ及びディールアワードの受賞は以下のとおりです。

(i) 各種主要なインデックスへの組入れ	・ 東証REIT指数 ・ FTSE EPRA/NA-REIT Global Real Estate Index ・ S&P Global BMI Index ・ UBS Global Real Estate Index ・ Russell Global Index ・ MSCI Global Small Cap Indices
(ii) 各種ディールアワードの受賞	・ トムソン・ロイター・マーケットズ株式会社 2012年度DEALWATCH AWARDS 株式部門 「IPO of the year」 「Innovative Equity Deal of the Year」 ・ 株式会社キャピタル・アイ 「不動産投資信託証券部門特別賞」

(注) 上記のインデックスへの組入れや各種ディールアワードは本投資口に対する投資を推奨するものではありません。また、上記(ii)のディールアワードは、本投資法人の新規上場時の投資口の募集についてのものであり、本募集を対象とするものではありません。

<ご参考> 投資口価格の推移



(注1) 株式会社東京証券取引所における終値を使用しています。

(注2) 東証REIT指数については、平成24年12月20日の東証REIT指数を同日の本投資口価格60,500円にあわせ60,500と指数化した相対的な東証REIT指数の推移を示しています。

E. 安定的な財務戦略の実践

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、強固なバンクリレーションシップのもと、長期化・固定化の推進及び返済期限の分散化を図っています。

本募集に伴い、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、借入れを行うことを予定しています（以下、かかる借入れを「本借入れ」といいます。）。取得予定資産のうち情報提供対象物件以外の7物件は平成25年10月に取得する予定であり、情報提供対象物件2物件については平成26年3月に取得する予定であることから、本借入れは、取得予定資産の取得時期に合わせて2回に分けて実施する予定です。また、本借入れでは、既存の取引金融機関9行に加えて、新たな金融機関との取引を開始することを予定しています。但し、本借入れは、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁が完了し、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

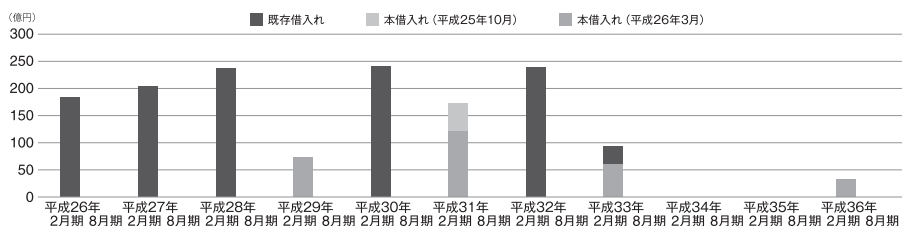
項目	既存借入れ（注1）	本借入れ
固定借入比率（注2）	65.9%	78.3%
長期借入比率（注3）	83.9%	100.0%

(注1) 平成25年6月末日現在の借入金の状況です。

(注2) 「固定借入比率」については、金利スワップによる金利の固定化がなされている場合（平成26年3月に借入予定の本借入れについては、借入金総額290億円のうち216億円について金利スワップによる金利の固定化をすることを前提としています。）には、当該借入れについては固定金利による借入れとして算出しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「長期借入比率」については、既存借入れについては平成25年6月末日を基準として、本借入れについては、各借入実行日を基準として、残存期間1年超の借入れの比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

返済期限の分散状況



- 1: 平成25年6月末日現在における借入金の返済期限の分散状況です。
- 2: 上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入予定額を341億円とし、当該借入予定額を後記「(イ) 本借入れの概要」記載のとおり年限に分けて借入れた場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。
- 3: 本借入れのうち平成25年10月に借入予定の借入れについては、本募集による調達金額によっては行わない場合があります。

(イ) 本借入れの概要

借入先	借入予定総額 (注2)	利率	返済期限 (注3)	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)	51億円	基準金利に0.45%を加えた利率 (注6)	借入実行日より5年後	期限一括返済	取得予定資産の購入資金及びそれに関連する費用	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする 協調融資団 (注5)	74億円	基準金利に0.35%を加えた利率 (注7)	借入実行日より3年後	期限一括返済	取得予定資産の購入資金及びそれに関連する費用	無担保 無保証
	123億円	基準金利に0.45%を加えた利率 (注7)	借入実行日より5年後			
	61億円	基準金利に0.55%を加えた利率 (注7)	借入実行日より7年後			
	32億円	基準金利に0.70%を加えた利率 (注7)	借入実行日より10年後			

- (注1) 上記借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。
- (注2) 「借入予定総額」に記載された金額は、借入予定総額の上限となります。実際の借入総額は、本募集による調達金額等を勘案した上、当該金額を上限とした範囲内で決定されます。
- (注3) 返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注4) 借入時期は平成25年10月を予定しています。但し、この借入れについては、本募集による調達金額によっては行わない場合があります。
- (注5) 借入時期は平成26年3月を予定しています。
- (注6) 固定金利を予定しています。基準金利は、貸付実行日の2営業日前の日において借入先が合理的に決定する利率となる予定です。
- (注7) 基準金利は、貸付実行日の2営業日前の時点における全国銀行協会が公表する3ヶ月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。なお、平成26年3月に借入予定の借入金総額290億円のうち最大216億円については、金利スワップにより金利を固定化する予定です。

(ロ) 格付の状況

本投資法人は、本書の日付現在、以下の発行体格付（発行体の将来の信用力に関する信用格付業者の意見）を取得しており、資金調達手段の多様化に資する投資法人債の発行を検討していきます。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA-	格付の見通し：安定的

③ 物流産業の概要、物流施設に対するニーズの変化及び先進的物流施設について

本投資法人は、日本経済における重要な産業分野であり続けると考える物流産業において、その核となる賃貸用物流施設への投資を行うことで、中長期的な安定収益の確保を目指します。また、3PL市場や電子商取引市場の拡大を背景とした物流施設に対する近年のニーズの変化を捉え、上記「① 本投資法人の概要及び特徴 / B. 本投資法人の特徴 / (イ) 先進的物流施設への重点投資」のとおり、一定以上の規模と機能的な設計を有する先進的物流施設に対して重点投資を行う方針です。

A. 物流産業の概要及び賃貸用物流施設の特徴

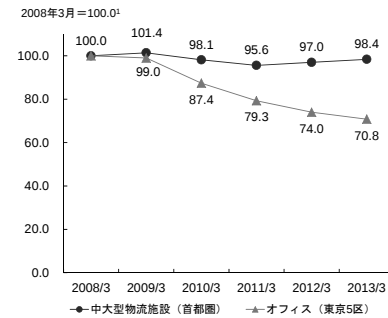
(イ) 物流産業の概要

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

(ロ) 賃貸用物流施設の特徴

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

賃料水準の推移



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

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

B. 物流施設に対するニーズの変化

（イ）3PLの市場規模の拡大

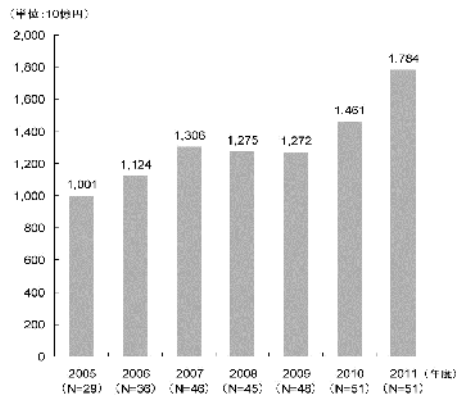
事業会社では、人口減少や海外生産移管を背景に国内での売上増加を図ることが困難な中、コスト削減による利益拡大に向けた動きを強めており、その一環として物流体制の効率化やコスト削減を進めています。特に、日本では2000年以降国内貨物輸送量が減少する一方、多くの事業会社が稼働率の低下した物流体制の見直しに動いたことから、物流体制の効率化やコスト削減等を目的とした物流アウトソーシングに対するニーズが増加し、高度な物流業務を専門的かつ包括的に請け負う3PL事業が成長してきました。スケール・メリットによるコスト削減効果と、精度の高い物流分析を背景としたリードタイムの短縮や多頻度小ロット納品等の顧客サービスの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

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

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

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

日本の３ＰＬ市場規模の推移



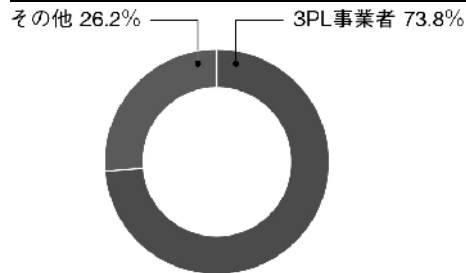
出所： ロジスティクス・ビジネス誌

- 1： ロジスティクス・ビジネス誌が主要３ＰＬ事業者67社を対象に実施したアンケートにおいて回答があった３ＰＬ事業者の売上高の合計を示しています。
- 2： 一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとしたロジスティクス・ビジネス誌の推計を含みます。
- 3： 一部事業者を除き３月期決算のデータに基づきます。
- 4： 「N」は、各年度における集計対象事業者の数を示しています。
- 5： 上記のとおり、任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。

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

先進的物流施設の入居テナントに占める

3PL事業者の割合



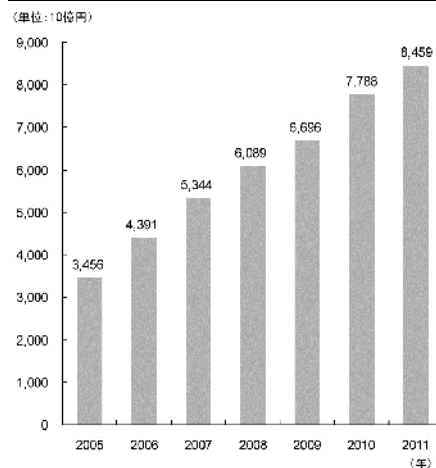
出所：CBRE

- 1：先進的物流施設として、「延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設」を抽出しています。
- 2：上記基準に適合する258物件を調査対象としています。
- 3：賃貸面積ベースでの比率を示しています。
- 4：入居面積が不明なシングルテナント型施設については、延床面積から賃貸面積を想定して推計しています。
- 5：調査時点は2013年2月末です。

(ロ) 電子商取引市場の規模の拡大

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

電子商取引市場規模の推移



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

- 1：日本における消費者向け電子商取引の市場規模を集計したものです。

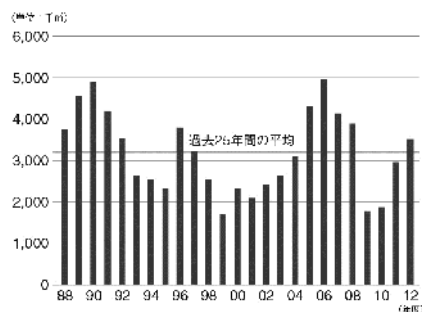
C. 先進的物流施設について

(イ) 先進的物流施設に対する底固い需要

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

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

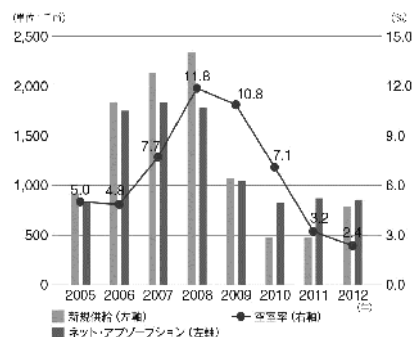
倉庫及び物流施設（5,000㎡以上）の
新規着工面積の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」

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

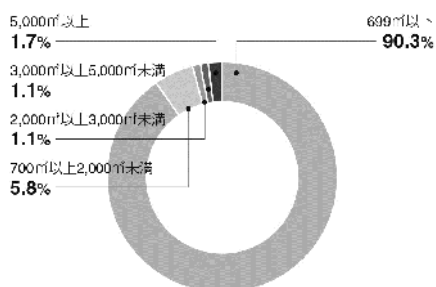
大規模賃貸用物流施設の
供給と空室率の推移



出所：CBRE

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

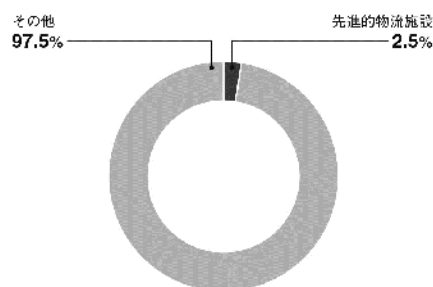
規模別の倉庫新規着工数の割合
(2012年度)



出所：国土交通省「建築着工統計」

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

先進的物流施設が
全物流施設に占める割合



出所：CBRE

1：2012年3月末時点における自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を示しています。
2：先進的物流施設として、「延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設」を抽出しています。
3：「その他」の物流施設のうち、延床面積が5,000㎡以上であるものは、総延床面積の約47.9%（延床面積223.7百万㎡）です。
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CBREが推計したものです。

(ロ) 先進的物流施設に対する投資戦略

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

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

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

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

このような先進的物流施設に対する堅調な需要が見込まれる一方で、大規模開発用地の不足、用地の市街地化、地価の上昇等による物流用地不足から、先進的物流施設自体の供給は限定的であり、空室率が2008年の金融危機当時には一時上昇したものの、経済活動

の活発化により再び低下傾向にあり、今後も先進的物流施設に関しては安定的な稼働が見込めるものと考えています。特に、2011年3月の東日本大震災の影響から、顧客企業は施設の耐震性、免震性や電力の確保等、様々な面における安全性を重視するようになっており、そのような観点でも先進的物流施設の需要は増加することが見込まれると考えています。

④ GLPグループのサポートを活用した成長戦略

本投資法人は、以下のとおり、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。

A. GLPグループのバリューチェーン

(イ) 先進的物流施設プロバイダーとしてのGLPグループ

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

GLPグループは、2013年3月31日現在、日本において84物件（延床面積約362万㎡）（本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、中国において431物件（延床面積約756万㎡）（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）、ブラジルにおいて42物件（延床面積約102万㎡）（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。）を保有し、日本・中国・ブラジルのいずれにおいても保有延床面積において最大の賃貸用物流施設保有者となっており、先進的物流施設プロバイダーとしての地位を確立しています。

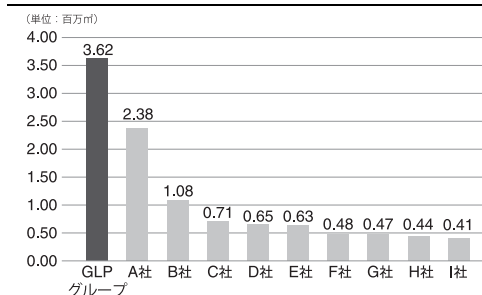
GLPの事業展開地域(2013年3月31日現在)



出所: GLP

- (注1) 本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。
- (注2) 第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。
- (注3) 竣工済み物件、安定稼働物件(完成後1年以上経過している又は稼働率が93%以上に達している物件)、その他開発中あるいは再開発中物件及び開発用予定地(取得に向けた一定の合意をしている物件(以下「ランドリザーブ物件」といいます。))は除きます。)の延床面積を含みます。
- (注4) 開発中物件、再開発中物件及び開発用予定地(ランドリザーブ物件は除きます。)の建築可能総延床面積を示しています。
- (注5) ランドリザーブ物件はGLPの貸借対照表に計上されておらず、将来開発用予定地に転用されない可能性があります。
- (注6) 個別数値は四捨五入して記載しているため、合計値と一致しない場合があります。

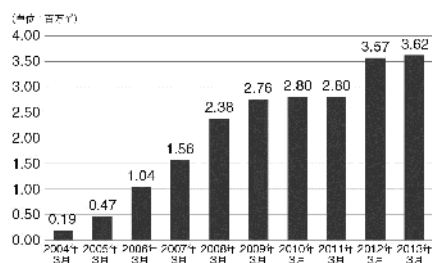
主要な賃貸用物流施設保有者の 国内ポートフォリオの規模



出所: CBRE

- 1: 物流施設の賃貸業務を手掛ける延床面積ベースでの上位10グループが保有又は運営・管理する物件の延床面積の合計(2013年2月末日時点)を示しています。

GLPグループが国内で保有又は管理・ 運営する物件の延床面積の推移



出所: GLP

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

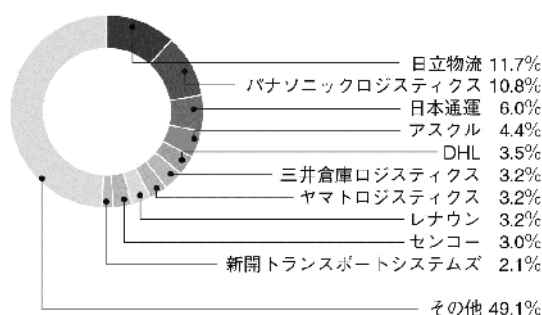
日本におけるGLPグループの保有又は管理・運営するポートフォリオ(本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、運営・管理する物件を含みます。)は、安定的な需要が見込めるエリアを中心に立地しています。また、日本・中国・ブラジルにおける最大の賃貸用物流施設保有者として培った多くの大手企業や3PL事業者との強固なリレーションを背景として、これらの企業を中心として分散されたテナント構成となっています。

(2013年3月31日現在)

エリア	延床面積 (千㎡)	物件数
関東圏	2,066	40
関西圏	947	20
その他	613	24
合計	3,627	84

(注) 上記には、本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件、及び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し、運営・管理する物件を含みます。

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



出所: GLP

- 1: 2013年3月31日時点のシェア(賃貸面積ベース)を示しています。
- 2: 日立物流は株式会社日立物流、日立物流コラボネクスト株式会社及び日立物流ダイレックス株式会社を含みます。パナソニックロジスティクスはパナソニックロジスティクス株式会社とパナソニック電工リビング東北株式会社を含みます。DHLはDHL JapanとDHL Supply Chainを含みます。
- 3: 上記には、本投資法人が保有しGLPグループが管理する物件及び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し、運営・管理する物件を含みます。

また、GLPグループは、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社を通じて日本における物流施設の開発を行っており、同社は2009年の設立から本書の日付現在に至るまでに、日本において以下の6物件(延床面積約58.0万㎡)の開発に携わっています。GLPグループは、今後も先進的物流施設の開発を持続的に行っていく予定です。

物件名	タイプ	着工 (予定) 時期	竣工 (予定) 時期	延床 (予定) 面積 (千㎡)
GLP 三郷Ⅲ (埼玉県) (竣工済)	マルチテナント	平成24年 4 月	平成25年 5 月	94
GLP 総社 (岡山県) (竣工済)	マルチテナント	平成24年 6 月	平成25年 2 月	78
GLP 厚木 (神奈川県)	マルチテナント	平成24年11月	平成25年12月	106
GLP・MFLP 市川塩浜 (千葉県)	マルチテナント	平成24年12月	平成25年12月	121
GLP 綾瀬 (神奈川県)	マルチテナント	平成25年10月	平成26年11月	68
GLP 鳴尾浜 (兵庫県)	マルチテナント	平成26年 5 月	平成27年 5 月	110

(注) いずれも本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではありません。延床面積は、竣工済み物件については検査済証の記載に基づいており、それ以外の物件については確認済証又は設計図の記載に基づいています。

(ロ) GLPグループのバリューチェーンを活用した成長戦略

本投資法人は、上記「① 本投資法人の概要及び特徴 / B. 本投資法人の特徴 / (ロ) GLPグループのバリューチェーンを活用した成長戦略」とおり、その資産運用を遂行するにあたって、グループ全体で一つのバリューチェーンとして機能するGLPグループからそれぞれのフェーズにおいて業務支援の提供を受けています。

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

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

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

GLPグループ及び資産運用会社は、GLPグループのバリューチェーンを活用するために、上記「① 本投資法人の概要及び特徴 / B. 本投資法人の特徴 / (ハ) GLPグループと投資主利益の合致を図る仕組み」とおり、本投資法人の投資主利益とGLPグループの利益を合致させることを目的とした施策及び取引を実施しています。

B. 外部成長戦略

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「⑤ 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」に記載の平成24年11月13日付物件情報提供契約において、本投資法人が締結済みの売買予約契約に基づく予約完結権の全部又は一部を行使した場合には、GLPグループが国内において保有する他の物流施設（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物流施設等を除きます。）を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意しています。なお、売買予約契約の締結に当たっては、手付金の金額の妥当性及び予約完結権を行使しなかった場合の本投資法人の財務上の影響等を勘案して、その可否を判断致します。

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「⑤ 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、平成24年11月13日付で以下の内容の物件情報提供契約を締結しています。資産運用会社は、GLPグループが国内において保有する物件（取得予定資産を除きます。）のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く情報提供対象物件（本書の日付現在33物件）について、その売却に関する情報を、物件情報提供契約に基づいて優先的に入手し、本投資法人の外部成長を図っていきます。

（i）情報提供の対象となる物件

情報提供の対象となる物件は、本書の日付現在においてGLPグループが国内において保有する物件（取得予定資産を除きます。）のうち、第三者との共同出資によるジョイ

ント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く33物件であり、その概要は以下のとおりです。

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

地域	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	土地面積 (㎡)	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)
関東圏	GLP 船橋Ⅱ	千葉県 船橋市	平成元年 1月13日	16,346.00	34,699.09
	GLP 成田	千葉県 山武郡	平成15年 9月18日	28,872.00	43,128.32
	GLP 成田Ⅱ	千葉県 山武郡	平成17年 2月15日	33,112.83	20,881.15
	GLP 東京Ⅱ	東京都 江東区	平成18年 4月20日	31,998.97	79,073.21
	GLP 新木場	東京都 江東区	平成14年 8月29日	11,224.54	18,341.73
	GLP 新砂	東京都 江東区	昭和62年 3月31日	22,831.21	44,654.84
	GLP 浦安	千葉県 浦安市	平成15年 4月7日	16,054.00	25,839.60
	GLP 浦安Ⅱ	千葉県 浦安市	平成元年 11月29日	24,444.00	32,563.70
	GLP 浦安Ⅳ	千葉県 浦安市	昭和56年 6月15日	27,452.00	58,251.00
	GLP 横浜	神奈川県 横浜市	平成17年 6月13日	51,072.79	95,335.18
	GLP 湘南	神奈川県 藤沢市	平成11年 12月24日	14,384.17	23,832.60
	GLP 三郷	埼玉県 三郷市	平成18年 1月25日	38,997.75	46,892.00
	GLP 草加	埼玉県 草加市	昭和63年 4月18日	53,679.67	77,236.90
	GLP 杉戸	埼玉県 北葛飾郡	平成17年 7月4日	48,237.80	58,918.12
	GLP 桶川	埼玉県 桶川市	平成5年 7月31日	9,913.68	17,062.92
	GLP 習志野	千葉県 習志野市	平成元年 9月26日	14,047.00	23,548.03
関西圏	GLP 大阪	大阪府 大阪市	平成16年 8月19日	45,953.22	128,504.34
	GLP 舞洲Ⅰ	大阪府 大阪市	平成18年 7月10日	25,834.92	72,948.78
	GLP 摂津	大阪府 摂津市	昭和43年 2月21日	37,718.42	40,524.07
	GLP 門真	大阪府 門真市	昭和55年 1月29日	8,436.79	12,211.73
	GLP 西宮	兵庫県 西宮市	昭和54年 10月31日	14,639.04	19,766.00
	GLP 深江浜	兵庫県 神戸市	平成19年 2月28日	18,242.52	19,386.00
	GLP 西神	兵庫県 神戸市	平成7年 12月19日	5,489.57	9,533.62
	GLP 福崎	兵庫県 神崎郡	平成16年 7月20日	40,466.90	24,167.83
	GLP 滋賀	滋賀県 草津市	平成3年 10月16日	32,678.54	29,848.70

地域	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	土地面積 (㎡)	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)
その他	GLP 藤前	愛知県 名古屋市	昭和62年 10月21日	17,972.76	12,609.00
	GLP 鳥栖 I	佐賀県 鳥栖市	平成20年 1月31日	51,843.52	67,853.17
	GLP 福岡	福岡県 福岡市	昭和63年 1月14日	7,527.47	14,704.20
	GLP 筑紫野	福岡県 筑紫野市	昭和46年 3月31日	11,819.75	13,011.63
	GLP 富谷IV	宮城県 黒川郡	平成10年 11月24日	24,947.28	20,412.00
	GLP 扇町	宮城県 仙台市	昭和49年 8月9日	10,354.95	13,155.28
	GLP 札幌	北海道 札幌市	昭和58年 2月7日	15,635.00	17,417.30
	GLP 広島	広島県 広島市	平成元年 2月1日	15,603.94	23,959.00

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上の一番古い年月日を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、平成25年3月31日現在において各物件に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(ii) 優先的な情報提供

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

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

(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、情報提供対象物件に係る優先的な情報提供に加え、本投資法人が締結済みの売買予約契約に基づく予約完結権の全部又は一部を行使した場合には、GLPグループが国内において保有する他の物流施設（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物流施設等を除きます。）を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意しています。

(iv) 期間

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

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

GLPグループが保有する人的・物的資源、物流分野における知識・経験・ノウハウ及び

国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、資産運用会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズとの間で、平成24年11月13日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約の概要は以下のとおりです。

(i) 業務支援等の内容

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

- ・マーケットリサーチサービス
国内外の物流市場に関する情報の収集及び分析その他資産運用会社が依頼する業務の提供
- ・物件取得業務の補助サービス
本投資法人が取得を検討する物流施設等の情報収集、分析及びデュー・ディリジェンスの補助
- ・運用物件の運営・管理に関する助言サービス
本投資法人が保有する物流施設等の運営・管理に関する助言

(ii) 不動産売却情報の提供

資産運用会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズが上記「(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、グローバル・ロジスティック・プロパティーズから当該売却情報の提供を受けることができます。

(iii) 報酬

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

(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。

(ホ) 資産運用会社独自の情報収集

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

C. 運用資産の安定的な運営

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

(イ) プロパティ・マネジメント

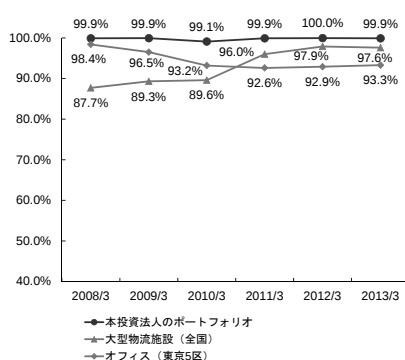
本投資法人は、GLPの100%子会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティ

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

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

なお、本投資法人のポートフォリオの稼働率は99.9%（平成25年6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。

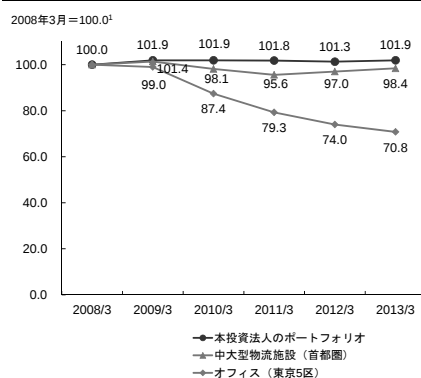
稼働率の推移



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

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

賃料水準の推移



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

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

（ロ）GLPグループのブランドの活用

本投資法人は、GLPグループのGlobal Logistic Properties Holdings Limited及びグローバル・ロジスティック・プロパティーズとの間で、平成24年11月13日付で商標ライセンス契約を締結しています。同契約に基づき、本投資法人の商号や保有する物件等についてGLPグループの名称及びロゴ等を使用するための使用許諾を受けており、円滑なリーシングや安定的な運用等に向けGLPグループのブランド力を活用できるものと考えています。なお、商標使用許諾の対価として、本投資法人は毎年一定額をグローバル・ロジスティック・プロパティーズに支払うこととされています。なお、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。

⑤ ポートフォリオ構築方針

A. 投資エリア

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

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

(注) 「関東圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは上記以外の地域を指します。

B. 投資基準

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

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

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

C. デュー・ディリジェンス基準

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

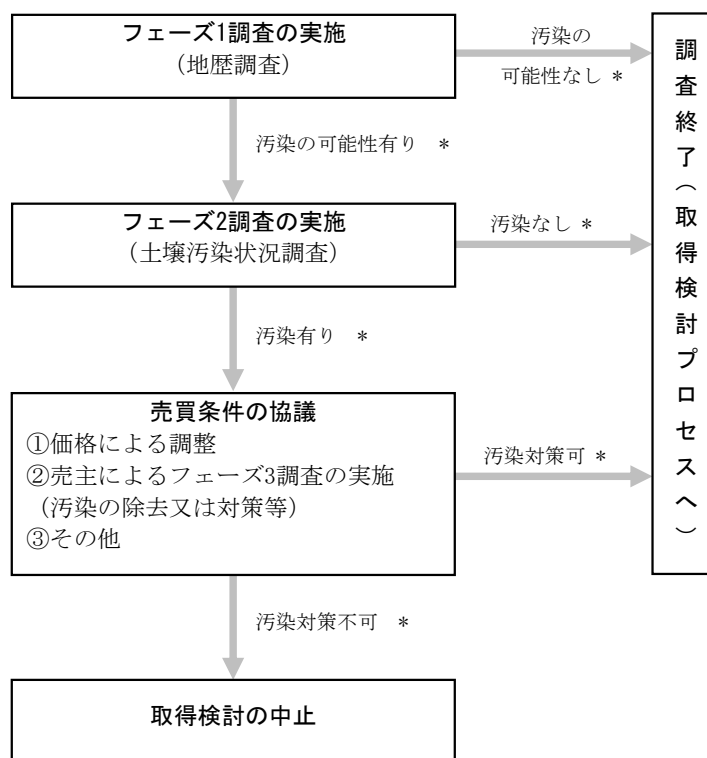
調査項目		内容
経済的調査	テナント評価	1. 賃貸条件、その他の契約内容、転貸の有無 2. テナントの信用状況、賃料支払状況 3. 当該テナントのポートフォリオに占める割合等 4. 設備等の所有及び費用負担区分
	マーケット調査	1. 潜在需要の動向（業種・業態） 2. 周辺の賃料水準、稼働状況の推移 3. 競合物件、新規供給の状況等
	損益計画他	1. 現行の賃料水準、賃貸借契約の内容 2. 施設の汎用性、テナント誘致に係る競争力 3. 費用項目、費用水準、支出関連の契約内容 4. 修繕履歴、修繕費計画、積立状況 5. 不動産関連課税金額、納税状況、優遇措置の有無等
物理的調査	立地調査	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. 建ぺい率・容積率、賃貸可能面積、その他主要スペック等 4. 建築確認後の設計変更及び増改築 5. 未登記建物・工作物等の有無 6. 耐震性能（PMLレポート） 7. 建物管理状況 8. 建物状況調査報告書における指摘事項
法的調査	権利関係調査	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. 不動産管理处分信託契約 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
	P C B調査	1. 保管及び届出の有無等

D. 土壌汚染調査基準

不動産関連資産の取得に当たっては、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。

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

<土壌調査フローチャート>



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

E. フォワード・コミットメント等を行う際の留意点

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・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。

⑥ ポートフォリオ運営管理方針

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

A. テナント管理及び賃貸方針

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

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

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

B. PM会社の選定・モニタリング

不動産運営管理業務は、法令で定められている範囲においてPM会社を選定しこれを委託します。PM会社の選定にあたっては、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会社としてグローバル・ロジスティック・プロパティーズを選定しています。また、今後取得する資産についても、上記の観点から、原則としてグローバル・ロジスティック・プロパティーズをPM会社を選定する方針です。

C. 大規模修繕等

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

また、テナントからの要請、テナントの満足度向上及び新規テナントの誘致のため、必要なら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。

⑦ 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。

⑧ 財務方針

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

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

A. デット・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等の資金手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の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（昭和32年法律第26号）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号ロ（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グローバル・ロジスティック・プロパティーズによるプロパティ・マネジメント力を最大限に活用することで、保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応を行うと共に、本投資法人内に留保された減価償却費相当額の残額を安定的な財務基盤の維持及び新規の不動産投資に活用し、更には、投資主への利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施するなど資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。

また、上記に加え、以下の3つの基本的な方針を定めています。

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

⑨ 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、適切に投資家に対する情報開示を行います。

(2) 【投資対象】

本投資法人は、主として以下に掲げる特定資産に投資する方針です（規約第31条、規約別紙1Ⅲ）。

① 投資対象資産

A. 主たる投資対象とする特定資産

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

(イ) 不動産

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

(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、不動産等と不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」といいます。）

(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）又は（ハ）に該当す

るものを除きます。)

(ニ) 譲渡性預金証書 ((ハ) に該当するものを除きます。)

(ホ) 金銭債権 (投資信託及び投資法人に関する法律施行令 (平成12年政令第480号) (以下「投信法施行令」といいます。)) で定めるものをいいます。但し、A. 又はB.

(イ) 乃至 (ニ) のいずれかに該当するものを除きます。)

(ヘ) 信託財産を主として (イ) 乃至 (ホ) に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ト) デリバティブ取引 (投信法施行令で定めるものをいいます。)) に係る権利

C. 特定資産以外の資産

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

(イ) 商標法 (昭和34年法律第127号) に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

(ロ) 著作権法 (昭和45年法律第48号) で定める著作権等

(ハ) 温泉法 (昭和23年法律第125号) で定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

(ニ) 民法 (明治29年法律第89号) で定める地役権、動産及び組合の出資持分 (B. (ハ) に該当するものを除きます。)

(ホ) 資産流動化法で定める特定目的会社の特定出資

(ヘ) 各種保険契約に係る権利

(ト) 地球温暖化対策の推進に関する法律 (平成10年法律第117号) に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権 (温室効果ガスに関する排出権を含みます。)

(チ) 上記の他、不動産関連資産に対する投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

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 / ⑤ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

③ 取得予定資産の概要

本投資法人は、国内一般募集及び海外募集の対象となる本投資口の発行による手取金並びに借入金によって以下に記載の各資産（取得予定資産）を取得することを予定しています。本投資法人は、各取得予定資産について、売主との間で、平成25年9月3日付で信託受益権売買契約を締結しています。なお、「GLP 浦安Ⅲ」及び「GLP 小牧」に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメントに該当します。当該契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみによる条件不充足により契約が終了した場合、本投資法人は、売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされています。但し、当該契約においては、本募集による投資口が平成25年10月1日までに発行されなかったとき（当該期日までに本投資法人より書面により終了させない旨の申し出があった場合を除きます。）又は本投資法人の責めに帰すべき事由によらずして譲渡実行日までに売買代金の支払等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何らの負担をすることなく当該契約は当然に終了するものとされています。したがって、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずに代金支払義務を履行できないような場合においては賠償及び補償その他売主に対する何らの負担も生じないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、取得予定資産に係る現信託受益者は、いずれも資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人に該当することから、資産運用会社は、利害関係人取引規程に従い、上記信託受益権売買契約の締結に当たり、平成25年9月2日開催のコンプライアンス委員会による承認、平成25年9月3日開催の投資委員会における審議及び決定を経て、平成25年9月3日開催の本投資法人の役員会に報告を行っています。

A. 取得予定資産の一覧

地域	物件 番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 (注1)	取得予定 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得予定日 (注5)	売主
	関東圏-15	GLP 羽村	三井住友 信託銀行 株式会社	平成24年2月8日から 平成35年9月30日まで	7,660	13.7	7,860	平成25年 10月1日	ライトイ ヤー特定 目的会社
	関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	三井住友 信託銀行 株式会社	平成24年2月8日から 平成35年9月30日まで	3,050	5.4	3,160	平成25年 10月1日	ライトイ ヤー特定 目的会社
	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	三井住友 信託銀行 株式会社	平成24年2月8日から 平成35年9月30日まで	6,150	11.0	6,720	平成25年 10月1日	ライトイ ヤー特定 目的会社
	関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成18年1月19日から 平成39年10月30日まで	18,200	32.5	18,200	平成26年 3月3日	浦安3ロ ジス ティッ ク特定目 的会社
関東圏小計					35,060	62.6	35,940	—	—
	関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	三井住友 信託銀行 株式会社	平成24年2月8日から 平成35年9月30日まで	3,430	6.1	3,790	平成25年 10月1日	ライトイ ヤー特定 目的会社
関西圏小計					3,430	6.1	3,790	—	—
	その他-11	GLP 江別	三井住友 信託銀行 株式会社	平成24年2月8日から 平成35年9月30日まで	1,580	2.8	1,720	平成25年 10月1日	ライトイ ヤー特定 目的会社
	その他-12	GLP 桑名	三井住友 信託銀行 株式会社	平成24年2月8日から 平成35年9月30日まで	3,650	6.5	4,020	平成25年 10月1日	ライトイ ヤー特定 目的会社
	その他-13	GLP 廿日市	三井住友 信託銀行 株式会社	平成24年2月8日から 平成35年9月30日まで	1,980	3.5	2,180	平成25年 10月1日	ライトイ ヤー特定 目的会社
	その他-14	GLP 小牧	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成19年8月27日から 平成39年10月30日まで	10,300	18.4	10,300	平成26年 3月3日	小牧ロジ スティッ ク特定目 的会社
その他小計					17,510	31.3	18,220	—	—
ポートフォリオ合計					56,000	100.0	57,950	—	—

(注1)「信託受託者」及び「信託期間」は、本書の日付時点で予定されている各取得予定資産の取得時における信託受託者及び信託期間を記載しています。

(注2)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（税金は含みません。）を記載しています。

(注3)「投資比率」欄には、各物件の取得予定価格が取得予定価格の合計に占める割合を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注4)「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所及び森井総合鑑定株式会社のいずれかに投資対象不動産の鑑定評価を委託し、平成25年7月31日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注5)平成25年10月1日を取得予定日とする物件については、各信託受益権売買契約書に従い、取得予定日が平成25年10月2日に変更される場合があります。

B. 各取得予定資産の概要

取得予定資産である信託受益権及び信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は以下のとおりです。

なお、以下に記載する各取得予定資産の「特定資産の概要」、「特記事項」、「主要な賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「本物件の特性」及び「過去の収支状況」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に記載された売買代金（税金は含みません。）を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各不動産等についてマスターリース契約を締結し、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合におけるマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- ・「テナント数」は、各不動産等に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、以下の事項を含む、本書の日付現在において各不動産等の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
- ・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

(ハ) 「主要な賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「主要な賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、賃貸面積の合計上位3テナントについて、平成25年6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、平成25年6月末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。

(二) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者又は調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「鑑定評価書の概要」のうち、「①運営収益」、「②運営費用」、「③運営純収益」及び「④純収益」の数値は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(ホ) 「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、各取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。「本物件の特性」に記載されている数値は、不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。なお、階高、柱スパン、床荷重については、倉庫部分に関する数値を記載しています。また、「本物件の特性」に記載の以下の用語は、それぞれ以下に記載の意味を有します。

- ・クロスドッキング：入荷した商品を保管することなく出荷する仕組みをいいます。
- ・垂直搬送機：垂直方向に搬送ルートを有した荷物専用の自動搬送設備であり、上下階の荷物の運搬を容易にします。
- ・縦持ち：多層階の構造物内での上下階の荷物の運搬（移動）のことを指します。
- ・ドックシェルター：トラックからの荷積み、荷降ろしの際に、冷凍冷蔵倉庫における外気の流入や室内冷気の流失ロスを防ぎ、また埃や虫などの侵入を防ぐ目的で、シャッター等により開閉できる構造の搬入・搬出口をいいます。
- ・ドックレベラー：倉庫のホームの高さを調整することができ、トラックの荷台からの荷物の出し入れを容易にする装置をいいます。
- ・（トラック）バース：トラックが荷積み、荷降ろしを行うために停車するスペースをいいます。
- ・両面接車バース：トラックバースを建物の2面に備えていることをいいます。片側のバースで荷降ろしを行い、他方のバースから荷積みを行うなど、効率的な運用ができます。

(ヘ) 「過去の収支状況」欄に関する説明

「過去の収支状況」は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた数値に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針・会計基準が本投資法人とは異なる可能性があります。

また、過去収支における不動産賃貸事業費用及び賃貸事業収益（NOI）にはプロパティ・マネジメント報酬が含まれていませんが、本投資法人取得後はプロパティ・マネジメント報酬をグローバル・ロジスティック・プロパティーズに支払う予定です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	
取得予定年月		平成25年10月		調査書日付	平成25年 8 月20日	
取得予定価格		7,660百万円		緊急短期修繕費用	0 円	
鑑定評価額		7,860百万円		中長期修繕費用	建築物：55,940,000円／12年 (年平均：4,661,666円)	
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年 2 月 8 日		建物	建築時期	平成21年 1 月13日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	構造と階数		鉄骨・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	
	信託期間満了日	平成35年 9 月30日	延床面積		40,255.66㎡	
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	用途		倉庫・事務所	
	面積	26,712.92㎡	所有形態		所有権	
	用途地域	工業専用地域	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
	容積率／ 建ぺい率	200％／70％				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数	1		
マスターリース種別		バス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：－						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
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ものとされています。 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。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,860,000
価格時点	平成25年 7 月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	－ (注)
② 運営費用	－ (注)
③ 運営純収益 [①－②]	424,333
④ 純収益	420,821
⑤ 還元利回り	5.3%
直接還元法による収益価格 [④÷⑤]	7,940,000
DCF法による収益価格	7,830,000
割引率	(1 Y～5 Y)
	5.2%
	(6 Y～10 Y)
	5.3%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	7,840,000
土地割合	59.6%
建物割合	40.4%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は賃貸可能面積が約12,100坪のマルチテナント対応型の大型物流施設です。階高約6.8～7.2m、床荷重約1.5t/m²、荷物用エレベーター8基を備え、高いスペックを備えた縦持ちに優れた物流効率の高い物流施設です。大手メーカーの荷物を扱う重要な配送拠点です。 立地特性： 本物件の存する多摩エリアは、国道16号等の幹線道路、圏央道、中央道との位置関係が概ね良好であり、東京都内・埼玉県・神奈川県・千葉県方面へのアクセスに優れるほか、生産地及び消費地に近接しているため、物流施設の集積度が高いエリアになっています。また、圏央道「青梅」IC、中央道「八王子」ICからもほど近く、利便性が良好です。また、JR青梅線「福生」駅から約1kmの距離に位置し、周辺地域において多くの人口を抱えることから、雇用確保も容易です。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年4月1日	自：平成24年4月1日
	至：平成24年3月31日	至：平成25年3月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	－ (注1)	－ (注1)
不動産賃貸事業費用		－ (注1)
賃貸事業収益 (NOI) (注2)		455,158
減価償却費		151,384

(注1) 現所有者又は現信託受益者は本物件を平成24年2月8日に取得しており、平成23年4月1日から平成24年3月31日までの期間における数値を有していないため開示していません。また、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における数値は、現所有者又は現信託受益者より数値の開示が受けられないため開示していません。

(注2) 賃貸事業収益 (NOI) の算出にあたり、平成24年4月から同年12月の9ヶ月分は公租公課が計上されていません。なお、平成24年1月から平成24年12月までの12ヶ月分の公租公課の金額は52,599千円です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
取得予定年月		平成25年10月		調査書日付	平成25年 8月20日
取得予定価格		3,050百万円		緊急短期修繕費用	0円
鑑定評価額		3,160百万円		中長期修繕費用	建築物：125,360,000／12年 (年平均：10,446,666円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年 2月 8日		建物	建築時期
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	構造と階数		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5階建
	信託期間満了日	平成35年 9月30日	延床面積		17,628.78㎡
土地	所在地 (住居表示)	千葉県船橋市西浦二丁目15番 1号	用途		事務所・倉庫・駐車場
	面積	9,224.00㎡	所有形態		所有権
	用途地域	工業専用地域	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％	テナント数	1	
	所有形態	所有権	担保設定の有無	なし	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社			
マスターリース種別		パス・スルー			
特記事項：旧所有者及び船橋市との間で平成12年 5月10日付で保存樹林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）
トライネット・ロジスティクス株式会社	3PL	18,282.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 トライネット・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：賃借人から賃貸借契約期間中に予め6ヶ月前に書面で通知することによって本契約を解約することができます。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	3,160,000
価格時点	平成25年 7 月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	－ (注)
② 運営費用	－ (注)
③ 運営純収益 [①－②]	170,312
④ 純収益	163,959
⑤ 還元利回り	5.1%
直接還元法による収益価格 [④÷⑤]	3,210,000
DCF法による収益価格	3,110,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	1,740,000
土地割合	47.1%
建物割合	52.9%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は賃貸可能面積が約5,500坪の大型物流施設です。階高約5.5～6.1m、床荷重約1.2～1.5t/㎡、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を合計8基、ドックレベラー3台、トラックバースを合計28台分備え、トラックバースや荷物用エレベーターの配置及び縦もちに優れた物流運営効率の高い施設です。大手3PL事業者が入居し、大手消費財メーカーの荷物を扱う重要な保管・配送拠点です。 立地特性： 本物件は、京葉道路「船橋」ICから約2.2kmの距離に立地し、都内のみならず首都圏へのアクセスが概ね良好であることから都市圏型保管倉庫・配送センターとしてのニーズを充足する物流倉庫等が建ち並ぶ流通業務地区に立地し、大手消費財メーカーの荷物を扱う重要拠点となっています。また、周辺地域において多くの人口を抱え、周辺住民がバスや自転車を活用することで、雇用確保も十分可能です。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年 4 月 1 日	自：平成24年 4 月 1 日
	至：平成24年 3 月31日	至：平成25年 3 月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	－ (注1)	－ (注1)
不動産賃貸事業費用		－ (注1)
賃貸事業収益 (NOI) (注2)		185,389
減価償却費		60,879

(注1) 現所有者又は現信託受益者は本物件を平成24年2月8日に取得しており、平成23年4月1日から平成24年3月31日までの期間における数値を有していないため開示していません。また、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における数値は、現所有者又は現信託受益者より数値の開示が受けられないため開示していません。

(注2) 賃貸事業収益 (NOI) の算出にあたり、平成24年4月から同年12月の9ヶ月分は公租公課が計上されていません。なお、平成24年1月から平成24年12月までの12ヶ月分の公租公課の金額は14,630千円です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	
取得予定年月		平成25年10月		調査書日付	平成25年 8月20日	
取得予定価格		6,150百万円		緊急短期修繕費用	0円	
鑑定評価額		6,720百万円		中長期修繕費用	建築物：60,000,000円／12年 (年平均：5,000,000円)	
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年 2月 8日		建物	建築時期	平成19年 6月15日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	構造と階数		鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建	
	信託期間満了日	平成35年 9月30日	延床面積		45,417.40㎡	
土地	所在地 (住居表示)	千葉県袖ヶ浦市椎の森385番18号	PM会社	用途	倉庫	
	面積	32,524.00㎡		所有形態	所有権	
	用途地域	工業専用地域		グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
	容積率／建ぺい率	200％／60％		テナント数	1	
	所有形態	所有権		担保設定の有無	なし	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社				
マスターリース種別		パス・スルー				
特記事項：現信託受益者、千葉県及び袖ヶ浦市の間で平成19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	3 P L	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とされています。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	6,720,000
価格時点	平成25年7月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	－（注）
② 運営費用	－（注）
③ 運営純収益〔①－②〕	374,386
④ 純収益	375,059
⑤ 還元利回り	5.5%
直接還元法による収益価格〔④÷⑤〕	6,820,000
DCF法による収益価格	6,620,000
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	3,390,000
土地割合	18.6%
建物割合	81.4%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は賃貸可能面積が約13,700坪で、シングルランプによるスピーディな各階アクセスが可能なマルチテナント対応型の大型物流施設です。階高約6.4～6.9m、床荷重約1.5t/㎡以上、柱スパンが約10m確保され、両面接車バースを合計47台分備えた高いスペックと汎用性を有する物流施設です。大手化学メーカーの物流子会社との長期リースで、安定的なキャッシュ・フローが見込まれます。 立地特性： 本物件は、館山自動車道「姉崎袖ヶ浦」ICから約3.5kmの距離に立地し、館山自動車道等を使用した千葉県各所、及び東京湾アクアライン連絡道を使用した羽田空港や川崎、横浜方面の大消費地へのアクセスも良好です。また、圏央道「木更津東」ICから約12kmの距離に立地し、今後の圏央道の開通に伴って、更なる交通利便性の向上による立地競争力の強化が見込まれています。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年4月1日	自：平成24年4月1日
	至：平成24年3月31日	至：平成25年3月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	－（注1）	－（注1）
不動産賃貸事業費用		－（注1）
賃貸事業収益（NOI） （注2）		405,452
減価償却費		150,138

（注1）現所有者又は現信託受益者は本物件を平成24年2月8日に取得しており、平成23年4月1日から平成24年3月31日までの期間における数値を有していないため開示していません。また、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における数値は、現所有者又は現信託受益者より数値の開示が受けられないため開示していません。

（注2）賃貸事業収益（NOI）の算出にあたり、平成24年4月から同年12月の9ヶ月分は公租公課が計上されていません。なお、平成24年1月から平成24年12月までの12ヶ月分の公租公課の金額は39,688千円です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
取得予定年月		平成26年 3 月		調査書日付	平成25年 8 月20日
取得予定価格		18,200百万円		緊急短期修繕費用	0 円
鑑定評価額		18,200百万円		中長期修繕費用	289,550,000円／12年 (年平均：24,129,166円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年 1 月19日		建物	建築時期
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	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
	信託期間満了日	平成39年10月30日	延床面積		66,669.49㎡
土地	所在地 (住居表示)	千葉県浦安市千鳥15番27号	用途		倉庫・事務所
	面積	33,653.00㎡	所有形態		所有権
	用途地域	準工業地域	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
	容積率／ 建ぺい率	200％／70％	テナント数	2	
所有形態		所有権	担保設定の有無	なし	
マスターリース会社		GLP 浦安 3 有限会社	なし		
マスターリース種別		バス・スルー	なし		
特記事項：現信託受益者、千葉県及び浦安市の間で平成18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、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	3 P L	34,812.63㎡ (54.2%)
センコー株式会社	3 P L	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。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	18,200,000
価格時点	平成25年7月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	— (注)
② 運営費用	— (注)
③ 運営純収益 [①－②]	901,626
④ 純収益	888,397
⑤ 還元利回り	4.8%
直接還元法による収益価格 [④÷⑤]	18,500,000
DCF法による収益価格	18,000,000
割引率	(1 Y～4 Y)
	4.8%
	(5 Y～10 Y)
	4.9%
最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	18,100,000
土地割合	70.0%
建物割合	30.0%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は、賃貸可能面積が約 19,400 坪の分割賃貸が可能な動線設計に優れたマルチテナント対応型の大型物流施設です。ワンフロア最大 3,000 坪の広さが確保でき、階高約 6.8～7.2m、床荷重約 2.0t/㎡以上、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を合計 18 基、両面接車バースを合計 83 台分、様々な仕様のトラックに対応できるドックレーダー等を備え、柱スパンも最大 20m 確保されている高いスペックを有しています。四方向接道を活かした動線設計、悪天候・夜間のオペレーションを止めない中央車路、複数テナントに対応する事務所スペースを有し、縦持ちに優れた物流効率の高い築浅の物流施設です。大手 3 P L 事業者の 2 社へ賃貸しており、安定的なキャッシュ・フローが見込まれます。 立地特性： 本物件は、東京湾岸エリアで、首都高速湾岸線「舞浜」入口、「浦安」出入口に近接し、陸・空・海の主要な輸送交通機関へのアクセスが良好な物流の集積度の高いエリアに位置しています。巨大消費地である東京に隣接し、首都圏の広範囲へのアクセスに優れています。また、周辺地域において住宅地を抱え、最寄駅であるJR京葉線「舞浜」駅から巡回バスが出ていることから、雇用確保も容易です。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年4月1日	自：平成24年4月1日
	至：平成24年3月31日	至：平成25年3月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	— (注)	— (注)
不動産賃貸事業費用	— (注)	— (注)
賃貸事業収益 (NOI)	580,461	910,987
減価償却費	203,866	216,158

(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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
取得予定年月		平成25年10月		調査書日付	平成25年 8月20日
取得予定価格		3,430百万円		緊急短期修繕費用	0円
鑑定評価額		3,790百万円		中長期修繕費用	建築物：296,150,000円／12年 (年平均：24,679,166円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年 2月 8日	建物	建築時期	①平成12年 3月25日 ②平成18年 7月26日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		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葺 4階建
	信託期間満了日	平成35年 9月30日		延床面積	①4,350.00㎡ ②15,324.93㎡
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		用途	①②倉庫・事務所
	面積	18,212.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域			
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％			
	所有形態	所有権	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数	1	
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無	なし	
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ムロオ	3 P L	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ができるものとされています。 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。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,790,000
価格時点	平成25年7月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	－ (注)
② 運営費用	－ (注)
③ 運営純収益 [①－②]	239,880
④ 純収益	217,688
⑤ 還元利回り	5.6%
直接還元法による収益価格 [④÷⑤]	3,890,000
DCF法による収益価格	3,750,000
割引率	(1Y～8Y) 5.6% (9Y～10Y) 5.8%
最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	3,440,000
土地割合	60.6%
建物割合	39.4%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は、賃貸可能面積が約6,100坪の冷凍・冷蔵倉庫です。マイナス25℃～プラス5℃の複数温度帯に対応しており、様々な種類の冷凍・冷蔵品を扱うことができます。敷地及び建物の間口が広く、合計37台のドックシェルターを配置したクロスドッキング対応の利便性の高い物流施設です。国内最大規模のチルド専業の3PL事業者との長期リース契約で安定したキャッシュ・フローを見込むことができ、大手外食企業等の荷物を扱う重要な物流拠点です。 立地特性： 阪神間湾岸部の流通業務地域として成熟度の高い六甲アイランドに位置し、阪神高速道路5号湾岸線「六甲アイランド北」ICまで約1.2kmで至近であり、国際貨物ハブ空港である関西国際空港へは高速道を利用して約1時間強です。大阪・神戸の中心部への接近性は良好であり、また大阪港・神戸港へのアクセスも良好で、物流拠点として利便性に優れた立地です。六甲ライナー「マリンパーク」駅からも約1kmの位置にあり、また、六甲アイランド内においても多くの人口を擁することから、雇用確保も容易です。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年4月1日	自：平成24年4月1日
	至：平成24年3月31日	至：平成25年3月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	－ (注1)	－ (注1)
不動産賃貸事業費用		－ (注1)
賃貸事業収益 (NOI) (注2)		255,091
減価償却費		77,324

(注1) 現所有者又は現信託受益者は本物件を平成24年2月8日に取得しており、平成23年4月1日から平成24年3月31日までの期間における数値を有していないため開示していません。また、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における数値は、現所有者又は現信託受益者より数値の開示が受けられないため開示していません。

(注2) 賃貸事業収益 (NOI) の算出にあたり、平成24年4月から同年12月の9ヶ月分は公租公課が計上されていません。なお、平成24年1月から平成24年12月までの12ヶ月分の公租公課の金額は24,040千円です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	
取得予定年月		平成25年10月		調査書日付	平成25年 8月20日	
取得予定価格		1,580百万円		緊急短期修繕費用	0円	
鑑定評価額		1,720百万円		中長期修繕費用	建築物：47,690,000円／12年 (年平均：3,974,166円)	
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年 2月 8日	建物	建築時期	平成21年 1月20日	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建	
	信託期間満了日	平成35年 9月30日		延床面積	17,749.93㎡	
土地	所在地 (住居表示未実施)	北海道江別市角山69番地 3	PM会社	用途	倉庫・事務所	
	面積	35,111.40㎡		所有形態	所有権	
	用途地域	工業専用地域				
	容積率／建ぺい率	200％／60％				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数	1		
マスターリース種別		バス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：－						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日立物流ダイレックス株式会社	3 P L	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：一定の条件のもと、改定できるものとされています。 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。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,720,000
価格時点	平成25年 7 月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	－ (注)
② 運営費用	－ (注)
③ 運営純収益 [①－②]	107,966
④ 純収益	105,838
⑤ 還元利回り	6.1%
直接還元法による収益価格 [④÷⑤]	1,740,000
DCF法による収益価格	1,690,000
割引率	5.8%
最終還元利回り	6.4%
原価法による積算価格	1,530,000
土地割合	20.4%
建物割合	79.6%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は賃貸可能面積が約5,500坪のマルチテナント対応型の大型物流施設で、階高約6.2～6.6m、床荷重約1.5t/m²、荷物用エレベーター6基、ドックレバラー6台、トラックバースを合計24台分備え、柱スパンが9.5m確保されている高いスペックを有した汎用性の高い築浅の物流施設です。新規の大型賃貸物流施設の供給が非常に少ないことから、希少性が高く競争力を有しています。大手3PL事業者が入居し、北海道を広くカバーする戦略的配送拠点です。 立地特性： 本物件は、札幌と道央・道北方面を結ぶ国道275号沿いに存し、また、札幌と旭川を結ぶ道央自動車道「江別西」ICから約5.6kmと程近い距離に立地し、交通利便性・街路条件等の物流拠点としての条件を備えたエリアに位置します。札幌中心部へのアクセスに優れ、北海道を幅広くカバーできる物流拠点です。自動車が移動手段の中心であるため、雇用確保も十分可能です。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年4月1日	自：平成24年4月1日
	至：平成24年3月31日	至：平成25年3月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	－ (注1)	－ (注1)
不動産賃貸事業費用		－ (注1)
賃貸事業収益 (NOI) (注2)		123,744
減価償却費		29,262

(注1) 現所有者又は現信託受益者は本物件を平成24年2月8日に取得しており、平成23年4月1日から平成24年3月31日までの期間における数値を有していないため開示していません。また、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における数値は、現所有者又は現信託受益者より数値の開示が受けられないため開示していません。

(注2) 賃貸事業収益 (NOI) の算出にあたり、平成24年4月から同年12月の9ヶ月分は公租公課が計上されていません。なお、平成24年1月から平成24年12月までの12ヶ月分の公租公課の金額は22,393千円です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
取得予定年月		平成25年10月		調査書日付	平成25年 8月20日
取得予定価格		3,650百万円		緊急短期修繕費用	0円
鑑定評価額		4,020百万円		中長期修繕費用	建築物：51,170,000円／12年 (年平均：4,264,166円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年2月 8日			
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成35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平成18年 9月 4日 ②平成19年10月16日
				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
	面積	46,811.76㎡		延床面積	①14,563.26㎡ ②4,360.50㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	①倉庫・事務所 ②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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ムロオ	3 P L	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：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。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,020,000
価格時点	平成25年 7 月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	－（注）
② 運営費用	－（注）
③ 運営純収益〔①－②〕	244,485
④ 純収益	242,776
⑤ 還元利回り	6.0%
直接還元法による収益価格〔④÷⑤〕	4,050,000
DCF法による収益価格	4,000,000
	(1 Y～9 Y)
割引率	6.0%
	(10 Y～)
	6.2%
最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格	3,930,000
土地割合	56.0%
建物割合	44.0%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は、賃貸可能面積が約 6,100 坪の冷凍・冷蔵倉庫です。マイナス 25℃～プラス 15℃の複数温度帯に対応しており、様々な種類の冷凍・冷蔵品を扱うことができます。建物の三面に合計 115 台のドックシェルターを配置したクロスドッキング対応の十分な水準のスペックを有した築浅の物流施設です。国内最大規模のチルド専門の 3 P L 事業者との長期リース契約で安定したキャッシュ・フローを見込むことができ、大手小売業者の荷物を扱う重要な物流拠点です。 立地特性： 三重県の北東部に位置し、東名阪自動車道「桑名東」 I C から約 5 km に位置しており、国道 1 号、国道 23 号等の主要幹線との接続性も概ね良好です。また、名古屋市エリアのみならず東海地方の主要拠点への利便性が良好であり、高速道路等を介して近畿地方、北陸地方への接続性も概ね良好です。また、養老鉄道養老線「下野代」駅から徒歩10分程度の距離であり、雇用確保にも特に問題はありません。

過去の収支状況(単位：千円)		
対象期間	自：平成23年 4 月 1 日	自：平成24年 4 月 1 日
	至：平成24年 3 月31日	至：平成25年 3 月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	－（注 1）	－（注 1）
不動産賃貸事業費用		－（注 1）
賃貸事業収益（NOI） （注 2）		263,154
減価償却費		87,575

（注 1）現所有者又は現信託受益者は本物件を平成24年 2 月 8 日に取得しており、平成23年 4 月 1 日から平成24年 3 月31日までの期間における数値を有していないため開示していません。また、平成24年 4 月 1 日から平成25年 3 月31日までの期間における数値は、現所有者又は現信託受益者より数値の開示が受けられないため開示していません。

（注 2）賃貸事業収益（NOI）の算出にあたり、平成24年 4 月から同年12月の 9 ヶ月分は公租公課が計上されていません。なお、平成24年 1 月から平成24年12月までの12ヶ月分の公租公課の金額は17,586千円です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
取得予定年月		平成25年10月		調査書日付	平成25年 8月20日
取得予定価格		1,980百万円		緊急短期修繕費用	0円
鑑定評価額		2,180百万円		中長期修繕費用	建築物：33,980,000円／12年 (年平均：2,831,666円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年 2月 8日	建物	建築時期	平成18年 7月10日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		構造と階数	鉄骨造アルミニウム版ぶき2階建
	信託期間満了日	平成35年 9月30日		延床面積	10,981.89㎡
土地	所在地 (住居表示)	広島県廿日市市木材港北14番 2号	PM会社	用途	倉庫・事務所
	面積	18,452.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	工業地域			
	容積率／ 建ぺい率	200％／70％			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数	1	
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無	なし	
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ムロオ	3 P L	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。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,180,000
価格時点	平成25年 7 月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	－ (注)
② 運営費用	－ (注)
③ 運営純収益 [①－②]	132,505
④ 純収益	130,973
⑤ 還元利回り	6.0%
直接還元法による収益価格 [④÷⑤]	2,180,000
DCF法による収益価格	2,180,000
	(1 Y～10 Y)
割引率	6.0%
	(10 Y～11 Y)
	6.2%
最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格	2,110,000
土地割合	60.2%
建物割合	39.8%

本物件の特性
物件特性： 本物件は、賃貸可能面積が約3,300坪の冷凍・冷蔵倉庫です。マイナス25℃～プラス15℃の複数温度帯に対応しており、様々な種類の冷凍・冷蔵品を扱うことができます。建物両面に合計60台のドックシェルターを配置したクロスドッキング対応の規模、グレードに優れた築浅の物流施設です。国内最大規模のチルド専業の3PL事業者との長期リース契約で安定したキャッシュ・フローを見込むことができ、大手小売業者の荷物を扱う重要な物流拠点です。 立地特性： 広島県の西部に位置し、臨海部における東西の幹線道路の役割を担う臨港道路廿日市草津線に至近し、広島岩国道路（山陽自動車道）「廿日市」ICまで約4.8kmに位置し、中国地方全域を幅広くカバーできる良好な立地条件を有しています。また、山陽自動車道を利用することによって、広島空港へは1時間程度でアクセス可能であり、さらに広島港の港湾区域内（廿日市地区）に位置し、港湾との位置関係にも恵まれています。雇用確保についても、駅接近性、背後人口の点から問題はありません。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年4月1日	自：平成24年4月1日
	至：平成24年3月31日	至：平成25年3月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	－ (注1)	－ (注1)
不動産賃貸事業費用		－ (注1)
賃貸事業収益 (NOI) (注2)		146,290
減価償却費		38,937

(注1) 現所有者又は現信託受益者は本物件を平成24年2月8日に取得しており、平成23年4月1日から平成24年3月31日までの期間における数値を保有していないため開示していません。また、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における数値は、現所有者又は現信託受益者より数値の開示が受けられないため開示していません。

(注2) 賃貸事業収益 (NOI) の算出にあたり、平成24年4月から同年12月の9ヶ月分は公租公課が計上されていません。なお、平成24年1月から平成24年12月までの12ヶ月分の公租公課の金額は17,252千円です。

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	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
取得予定年月		平成26年 3 月		調査書日付	平成25年 8 月20日
取得予定価格		10,300百万円		緊急短期修繕費用	0 円
鑑定評価額		10,300百万円		中長期修繕費用	建築物：115,500,000円／12年 (年平均：9,625,000円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年 8 月27日	建物	建築時期	平成20年 2 月15日
	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		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
	信託期間満了日	平成35年 9 月30日		延床面積	55,016.64㎡
土地	所在地 (住居表示)	愛知県小牧市新小木 1 丁目 31番		用途	倉庫・事務所
	面積	27,640.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域			
	容積率／ 建ぺい率	200％／70％			
	所有形態	所有権	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP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	3 P L	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書 賃料改定：一定の条件のもと改定できるものとされています。 中途解約：一定の条件のもと、引渡日から10年経過時点で本賃貸借契約を解約することができることとしています。		
日本通運株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約書 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。		

(金額：千円)

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	10,300,000
価格時点	平成25年7月31日
直接還元法	
	査定値
① 運営収益	— (注)
② 運営費用	— (注)
③ 運営純収益 [①－②]	546,406
④ 純収益	542,703
⑤ 還元利回り	5.2%
直接還元法による収益価格 [④÷⑤]	10,400,000
DCF法による収益価格	10,100,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	5,050,000
土地割合	36.6%
建物割合	63.4%

(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。

本物件の特性
物件特性： 本物件は賃貸可能面積が約 15,900 坪で、中央車路を備えたマルチテナント対応型の大型物流施設です。階高約 6.9 ～ 7.2m、床荷重約 2.0 t/㎡以上、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を合計 12 基、両面接車バスを合計 59 台分備え、柱スパンも 10m 以上確保されている高いスペックを有した高機能な物流施設です。大手上場企業 2 社へ賃貸しており、安定的なキャッシュ・フローが見込まれます。 立地特性： 本物件は、名神高速道路・東名高速道路「小牧」IC 及び名古屋高速 11 号小牧線「小牧北」出入口から約 3.6km に立地し、名古屋市街地・中部圏全域へのアクセスに優れています。本物件が立地する流通業務地区は、名神高速及び東名高速、名古屋高速への接近性に優れていることから、中部圏内陸部における物流施設の集積地として発展しています。周辺地域において多くの人口を抱えることから、雇用確保も容易です。

過去の収支状況(単位:千円)		
対象期間	自：平成23年4月1日	自：平成24年4月1日
	至：平成24年3月31日	至：平成25年3月31日
対象日数	366日	365日
不動産賃貸事業収益	— (注)	— (注)
不動産賃貸事業費用	— (注)	— (注)
賃貸事業収益 (NOI)	558,768	569,183
減価償却費	149,492	154,442

(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。

④ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

A. ポートフォリオの概要

本投資法人の平成25年6月末日（注記に別途記載のあるものを除きます。）現在の保有資産の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の 名称	取得（予 定）価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）	投資 比率 （%） （注4）	賃貸 可能面積 （㎡）（注5）	賃貸面積 （㎡）（注6）	稼働率 （%） （注7）	テナント 総数 （注8）	NOI 利回り （%） （注9）
取得済資産										
関東圏-1	GLP 東京	22,700	22,784	22,800	8.2	56,105.95	56,105.95	100.0	5	4.9
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	5,037	5,150	1.8	34,582.00	34,582.00	100.0	1	6.2
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	7,205	7,180	2.6	27,356.63	27,356.63	100.0	3	5.5
関東圏-4	GLP 富里	4,990	5,011	4,990	1.8	27,042.59	27,042.59	100.0	1	5.5
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	15,299	17,900	5.5	104,543.59	104,543.59	100.0	2	7.2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,741	1,780	0.6	12,017.00	12,017.00	100.0	1	6.1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	11,528	12,100	4.1	76,532.71	76,532.71	100.0	1	6.1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,413	2,490	0.9	19,706.00	19,706.00	100.0	1	6.8
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	19,060	19,100	6.9	101,262.00	100,354.73	99.1	4	5.5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,977	6,960	2.5	31,839.99	31,839.99	100.0	1	5.4
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	4,250	4,240	1.5	18,460.72	18,460.72	100.0	1	5.5
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,812	9,800	3.5	43,537.47	43,537.47	100.0	2	5.3
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	14,644	14,700	5.3	59,208.59	59,208.59	100.0	2	5.3
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,983	4,980	1.8	12,925.58	12,925.58	100.0	1	5.1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,792	4,890	1.7	29,829.56	29,829.56	100.0	1	6.1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	8,000	7,940	2.9	43,283.01	43,283.01	100.0	1	5.5
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	9,007	9,640	3.2	56,511.10	56,511.10	100.0	1	6.1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,020	2,060	0.7	16,080.14	16,080.14	100.0	1	6.6
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,198	5,320	1.9	39,339.00	39,339.00	100.0	1	6.3
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	24,608	24,500	8.8	110,314.00	110,314.00	100.0	6	5.1
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	2,055	2,050	0.7	12,342.95	12,342.95	100.0	1	6.1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,415	2,560	0.9	19,545.35	19,545.35	100.0	1	6.8
関西圏-9	GLP 堺	2,000	2,018	2,020	0.7	10,372.10	10,372.10	100.0	1	5.8
その他-1	GLP 盛岡	808	823	833	0.3	10,253.80	10,253.80	100.0	1	7.4
その他-2	GLP 富谷	2,820	2,831	2,820	1.0	20,466.98	20,466.98	100.0	1	6.2
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	4,109	4,110	1.5	24,335.96	24,335.96	100.0	1	6.2
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,647	2,630	0.9	27,671.50	27,671.50	100.0	4	6.9
その他-5	GLP 東海	6,210	6,238	6,240	2.2	32,343.30	32,343.30	100.0	1	5.7
その他-6	GLP 早島	1,190	1,207	1,240	0.4	13,574.58	13,574.58	100.0	1	7.2
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,470	2,460	0.9	14,447.48	14,447.48	100.0	1	5.9
その他-8	GLP 基山	4,760	4,770	4,760	1.7	23,455.96	23,455.96	100.0	1	5.8
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	793	820	818	0.3	11,918.00	11,918.00	100.0	1	7.7
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,637	5,620	2.0	37,256.23	37,256.23	100.0	1	6.0
小計		221,311	222,424	226,681	79.8	1,178,461.83	1,177,554.56	99.9	53	5.7
取得予定資産										
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	-	7,860	2.8	40,277.93	40,277.93	100.0	1	5.5
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	-	3,160	1.1	18,282.00	18,282.00	100.0	1	5.6
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	-	6,720	2.2	45,582.06	45,582.06	100.0	1	6.1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,200	-	18,200	6.6	64,198.11	64,198.11	100.0	2	5.0

物件 番号	不動産等の 名称	取得（予 定）価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）	投資 比率 （%） （注4）	賃貸 可能面積 （㎡）（注5）	賃貸面積 （㎡）（注6）	稼働率 （%） （注7）	テナント 総数 （注8）	NOI 利回り （%） （注9）
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	-	3,790	1.2	20,407.30	20,407.30	100.0	1	7.0
その他-11	GLP 江別	1,580	-	1,720	0.6	18,489.25	18,489.25	100.0	1	6.8
その他-12	GLP 桑名	3,650	-	4,020	1.3	20,402.12	20,402.12	100.0	1	6.7
その他-13	GLP 廿日市	1,980	-	2,180	0.7	10,981.89	10,981.89	100.0	1	6.7
その他-14	GLP 小牧	10,300	-	10,300	3.7	52,709.97	52,709.97	100.0	2	5.3
小計		56,000	-	57,950	20.2	291,330.63	291,330.63	100.0	11	5.6
合計		277,311	-	284,631	100.0	1,469,792.47	1,468,885.20	99.9	64	5.7

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

（注2）「帳簿価額」は、平成25年2月末日の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「鑑定評価額」は、取得済資産については、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による平成25年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額、取得予定資産については、平成25年7月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

（注4）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得（予定）価格の比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注5）「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

（注6）「賃貸面積」は、各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、当該不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注7）「稼働率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

（注8）「テナント総数」は、各不動産又は信託不動産のうち建物に係る賃貸借契約におけるテナントの総数を記載しています。

（注9）「NOI利回り」は、取得済資産については平成25年2月末日現在の鑑定評価書又は調査報告書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）、取得予定資産については平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得価格又は取得予定価格に対する比率を計算しています。

B. 保有資産の概要

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 （注1）	年間賃料 （百万円） （注2）	敷金・保証金 （百万円） （注3）	土地面積 （㎡）
取得済資産						
関東圏-1	GLP 東京	東京都大田区	平成15年11月17日	1,285	267	14,879.68
関東圏-2	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	昭和62年8月27日	-（注4）	-（注4）	25,313.64
関東圏-3	GLP 昭島	東京都昭島市	平成13年2月10日	-（注4）	-（注4）	30,939.95
関東圏-4	GLP 富里	千葉県富里市	平成19年7月3日	-（注4）	-（注4）	39,398.15
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	平成3年8月26日	-（注4）	-（注4）	55,185.00
関東圏-6	GLP 船橋	千葉県船橋市	平成2年4月14日	-（注4）	-（注4）	5,804.04
関東圏-7	GLP 加須	埼玉県加須市	平成17年3月11日	-（注4）	-（注4）	38,278.86
関東圏-8	GLP 深谷	埼玉県深谷市	平成3年1月23日	-（注4）	-（注4）	31,666.62
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	平成19年1月18日	1,222	392	53,792.06
関東圏-10	GLP 岩槻	埼玉県さいたま市	平成20年8月5日	-（注4）	-（注4）	17,277.60
関東圏-11	GLP 春日部	埼玉県春日部市	平成16年7月15日	-（注4）	-（注4）	18,269.08
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	埼玉県越谷市	平成18年7月28日	-（注4）	-（注4）	16,056.14
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	平成20年9月19日	-（注4）	-（注4）	30,614.09
関東圏-14	GLP 辰巳	東京都江東区	平成15年9月8日	-（注4）	-（注4）	6,500.01

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	土地面積 (㎡)
関西圏-1	GLP 枚方	大阪府枚方市	昭和60年9月20日	- (注4)	- (注4)	25,290.30
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	平成12年12月11日	- (注4)	- (注4)	31,131.17
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	大阪府大阪市	平成18年10月15日	- (注4)	- (注4)	24,783.06
関西圏-4	GLP 津守	大阪府大阪市	昭和56年10月14日	- (注4)	- (注4)	9,021.75
関西圏-5	GLP 六甲	兵庫県神戸市	平成3年3月4日	- (注4)	- (注4)	24,969.30
関西圏-6	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	平成18年12月8日	1,479	555	59,078.60
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	兵庫県尼崎市	平成4年2月12日	- (注4)	- (注4)	4,310.06
関西圏-8	GLP 奈良	奈良県大和郡山市	昭和44年11月22日	- (注4)	- (注4)	13,420.77
関西圏-9	GLP 堺	大阪府堺市	平成19年9月18日	- (注4)	- (注4)	10,000.03
その他-1	GLP 盛岡	岩手県紫波郡	昭和55年8月27日	- (注4)	- (注4)	10,244.70
その他-2	GLP 富谷	宮城県黒川郡	平成18年4月5日	- (注4)	- (注4)	19,525.08
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	福島県郡山市	平成20年8月21日	- (注4)	- (注4)	18,626.32
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	福島県郡山市	平成5年2月17日	244	30	22,862.07
その他-5	GLP 東海	愛知県東海市	平成16年7月14日	- (注4)	- (注4)	18,987.22
その他-6	GLP 早島	岡山県都窪郡	平成元年11月28日	- (注4)	- (注4)	12,808.41
その他-7	GLP 早島Ⅱ	岡山県都窪郡	平成19年12月7日	- (注4)	- (注4)	14,675.59
その他-8	GLP 基山	佐賀県三養基郡	平成20年11月5日	- (注4)	- (注4)	73,225.00
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	昭和57年9月30日	- (注4)	- (注4)	26,187.51
その他-10	GLP 仙台	宮城県仙台市	平成19年1月4日	- (注4)	- (注4)	19,273.00
小計				14,080	5,442	822,394.86
取得予定資産						
関東圏-15	GLP 羽村	東京都羽村市	平成21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	平成13年1月24日	- (注4)	- (注4)	9,224.00
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	平成19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	平成18年3月6日	- (注4)	- (注4) - (注5)	33,653.00
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	平成12年3月25日	- (注4)	- (注4)	18,212.00
その他-11	GLP 江別	北海道江別市	平成21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	平成18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	平成18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	平成20年2月15日	- (注4)	- (注4)	27,640.00
小計				3,541	1,280	248,341.08
合計				17,622	6,723	1,070,735.94

(注1)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。「GLP 津守」については検査済証の交付年月日を記載しています。

(注2)「年間賃料」は、平成25年6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係る月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額)(消費税等は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注3)「敷金・保証金」は、平成25年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注5)「GLP 浦安Ⅲ」のテナントの1社について、敷金又は保証金の差入れに代わり当該テナントの親会社との間で賃貸借契約書に表示された敷金相当額を上限額とする保証契約を締結しており、当該テナントからは敷金の差入れを受けておりません。そのため、上記金額は当該テナントに係る敷金の金額を含んでおりません。

C. 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注)	収益価格				
					直接還元法		DCF 法		
					価格 (百万円)	還元利 回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
取得済資産									
関東圏-1	GLP 東京	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	22,800	23,100	4.8	22,400	4.6	5.0
関東圏-2	GLP 東扇島	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	5,150	5,230	5.3	5,070	5.0	5.6
関東圏-3	GLP 昭島	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	7,180	7,280	5.3	7,070	5.0	5.6
関東圏-4	GLP 富里	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	4,990	5,070	5.4	4,950	5.5/5.6	5.7
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	17,900	18,900	5.4	17,500	5.2/5.4	5.5
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	1,780	1,770	5.1	1,780	5.1/5.3	5.4
関東圏-7	GLP 加須	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	12,100	12,700	5.4	11,900	5.5/5.6	5.7
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	2,490	2,590	5.4	2,450	5.4/5.5/5.6	5.7
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	19,100	19,500	5.3	18,600	5.0	5.6
関東圏-10	GLP 岩槻	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	6,960	7,070	5.3	6,850	5.0	5.6
関東圏-11	GLP 春日部	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	4,240	4,300	5.5	4,180	5.2	5.8
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	9,800	9,950	5.2	9,650	4.9	5.5
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	14,700	14,900	5.2	14,400	4.9	5.5
関東圏-14	GLP 辰巳	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	4,980	5,030	5.0	4,920	4.7	5.2
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	4,890	4,920	5.6	4,860	5.1	5.9
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	7,940	7,990	5.3	7,890	5.0	5.5
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	9,640	9,660	5.6	9,620	4.9	5.7
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	2,060	2,080	5.9	2,030	5.6	6.2
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	5,320	5,380	5.6	5,250	5.2	6.0
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	24,500	24,700	5.0	24,200	4.8	5.2
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	2,050	2,070	5.7	2,020	5.4	6.1
関西圏-8	GLP 奈良	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	2,560	2,580	6.2	2,530	5.9	6.5
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	2,020	2,040	5.7	1,990	5.5	6.0
その他-1	GLP 盛岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	833	860	6.5	822	6.4	6.8
その他-2	GLP 富谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	2,820	2,870	6.0	2,800	5.8/6.0	6.3
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	4,110	4,170	6.1	4,080	6.0/6.1	6.4
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	2,630	2,650	6.0	2,620	5.8/5.9/6.0	6.3
その他-5	GLP 東海	森井総合鑑定株式会社	平成 25 年 2 月 28 日	6,240	6,330	5.5	6,150	5.2	5.8
その他-6	GLP 早島	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	1,240	1,250	6.3	1,220	6.1	6.5
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	2,460	2,490	5.8	2,420	5.6	6.1
その他-8	GLP 基山	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	4,760	4,780	5.7	4,730	5.1	6.1
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 25 年 2 月 28 日	818	823	6.0	813	5.6	6.3
その他-10	GLP 仙台	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 2 月 28 日	5,620	5,640	5.9	5,610	5.7/5.9	6.2

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注)	収益価格				
					直接還元法		DCF 法		
					価格 (百万円)	還元利 回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
取得予定資産									
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	7,860	7,940	5.3	7,830	5.2/5.3	5.5
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 7 月 31 日	3,160	3,210	5.1	3,110	4.8	5.4
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 7 月 31 日	6,720	6,820	5.5	6,620	5.2	5.8
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	18,200	18,500	4.8	18,000	4.8/4.9	5.0
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	3,790	3,890	5.6	3,750	5.6/5.8	5.8
その他-11	GLP 江別	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 7 月 31 日	1,720	1,740	6.1	1,690	5.8	6.4
その他-12	GLP 桑名	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	4,020	4,050	6.0	4,000	6.0/6.2	6.2
その他-13	GLP 廿日市	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	2,180	2,180	6.0	2,180	6.0/6.2	6.2
その他-14	GLP 小牧	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 7 月 31 日	10,300	10,400	5.2	10,100	4.9	5.5

(注)「鑑定評価額」は、取得済資産については、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による平成25年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額、取得予定資産については、平成25年7月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

D. 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件 番号	物件名称	調査業者	調査書 日付	緊急短期 修繕費用 (千円) (注1、2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、3)	PML (%) (注4)
取得済資産						
関東圏-1	GLP 東京	株式会社 プロバティ・ リスク・ソ リューション	平成 24 年 9 月 19 日	—	219,100	8.5
関東圏-2	GLP 東扇島			—	561,650	11.4
関東圏-3	GLP 昭島			—	168,950	11.7
関東圏-4	GLP 富里			—	75,700	7.9
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ			—	1,292,600	11.6
関東圏-6	GLP 船橋			—	240,050	13.2
関東圏-7	GLP 加須			—	303,800	12.9
関東圏-8	GLP 深谷			—	410,950	4.9
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ			—	365,100	9.3
関東圏-10	GLP 岩槻			—	50,120	14.8
関東圏-11	GLP 春日部			—	170,650	14.8
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ			—	136,530	8.8
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ			—	78,600	11.7
関東圏-14	GLP 辰巳			—	43,100	14.7
関西圏-1	GLP 枚方			—	315,300	9.5
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ			—	305,900	14.8
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ			—	152,100	10.7
関西圏-4	GLP 津守			—	142,750	16.8
関西圏-5	GLP 六甲			—	476,400	12.7
関西圏-6	GLP 尼崎			—	307,700	13.1
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ			—	142,500	10.9
関西圏-8	GLP 奈良			—	102,910	26.4
関西圏-9	GLP 堺			—	42,200	13.1
その他-1	GLP 盛岡			—	59,600	13.9
その他-2	GLP 富谷			—	61,800	12.5
その他-3	GLP 郡山Ⅰ			—	28,650	9.4
その他-4	GLP 郡山Ⅲ			—	350,300	8.8
その他-5	GLP 東海			—	123,880	14.8
その他-6	GLP 早島			—	126,880	8.8
その他-7	GLP 早島Ⅱ			—	33,150	6.6
その他-8	GLP 基山			—	95,190	7.8
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ			—	201,000	8.9
その他-10	GLP 仙台			—	159,450	11.1
取得予定資産						
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社 プロバティ・ リスク・ソ リューション	平成 25 年 8 月 20 日	—	55,940	12.5
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ			—	125,360	11.3
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦			—	60,000	9.3
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ			—	289,550	12.0
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ			—	296,150	8.5
その他-11	GLP 江別			—	47,690	9.5
その他-12	GLP 桑名			—	51,170	10.5
その他-13	GLP 廿日市			—	33,980	9.6
その他-14	GLP 小牧			—	115,500	5.2
ポートフォリオ PML(注4)						2.7

- (注1)緊急短期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」によるものです。
- (注2)緊急短期修繕費用は、調査書日付から起算して1年以内に必要とする修繕費用を示します。
- (注3)中長期修繕費用は、調査書日付から起算して12年以内に必要とする修繕費用の合計額を示します。
- (注4)取得済資産の物件毎のPML及びポートフォリオPMLは、平成25年8月20日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、取得予定資産の物件毎のPMLは平成25年8月20日付「建物状況調査報告書」に基づき記載しています。ポートフォリオPMLについては、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、物件毎のPML及びポートフォリオPMLの計算にあたっては、現段階で判明している東日本大震災の影響が考慮されていません。

E. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人による取得予定資産の取得後において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産等はありません。

F. 主要なテナントに関する情報

本投資法人が取得予定資産を取得後、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）は以下のとおりです。

主要テナント の名称	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)
株式会社 日立物流 (注5)	3 P L	GLP 加須	(注6)	(注6)	76,532.71	5.2
		GLP 富谷			20,466.98	1.4
		GLP 舞洲Ⅱ			56,511.10	3.8
		GLP 基山			23,455.96	1.6
小計			1,749	9.9	176,966.75	12.0
ポートフォリオ全体			17,622	100.0	1,468,885.20	100.0

(注1)「年間賃料」は、平成25年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が小計と一致しない場合があります。

(注2)「賃料比率」は、各主要なテナントの年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、平成25年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積を記載しています。

(注4)「面積比率」は、各主要なテナントに対する賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

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

(注6)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

主要なテナントとの契約条件は、以下のとおりです。

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

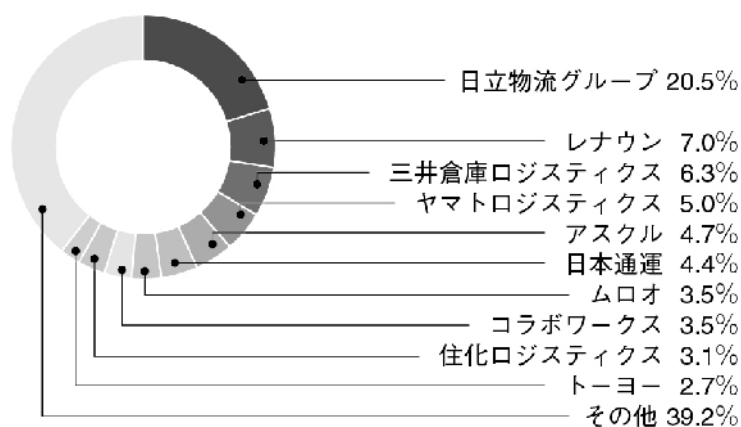
(注1)「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注3)各賃貸借契約の契約更改の方法は、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / G. 不動産等の概要」をご覧ください。

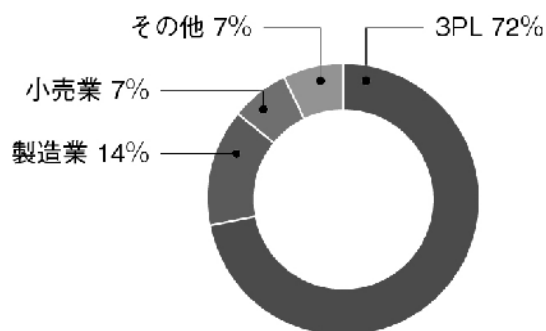
<ご参考>

取得予定資産取得後の本投資法人のテナント
(賃貸面積ベース上位10社)



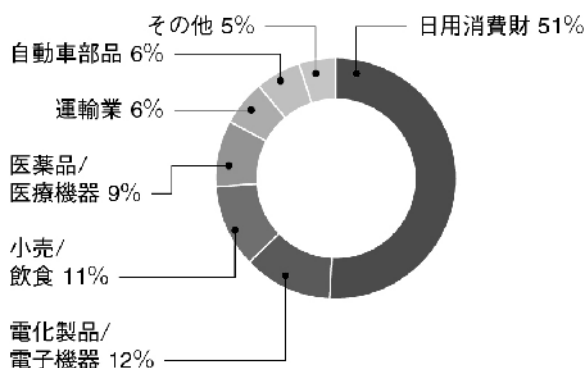
- 1: 2013年6月末日現在のシェア（賃貸面積ベース）を示しています。
2: 日立物流グループには、株式会社日立物流、日立物流コラボネクト株式会社及び日立物流ダイレックス株式会社を含みます。

取得予定資産取得後のテナント属性別分散



- 1: 2013年6月末日現在におけるテナントの属性別のシェアを賃貸面積ベースで示しています。

取得予定資産取得後のエンドテナントの業種別分散



1：2013年6月末日現在におけるエンドテナントの業種別のシェアを賃貸面積ベースで示しています。

G. ポートフォリオの分散

本投資法人の取得予定資産の取得後における信託不動産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

(イ) エリア別比率

地域	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
関東圏	866,487.68	54.4	165,230	59.6
関西圏	392,288.98	24.6	63,190	22.8
その他	333,342.12	20.9	48,891	17.6
合計	1,592,118.78	100.0	277,311	100.0

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

(注2) 比率は、小数点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%とまらない可能性があります。

(ロ) 築年数分散

築年数 (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注3)
20年以上	13	365,655.76	23.0	46,061	16.6
15年以上20年未満	—	—	—	—	—
10年以上15年未満	4	114,845.08	7.2	21,580	7.8
5年以上10年未満	19	905,767.81	56.9	170,030	61.3
5年未満	6	205,850.13	12.9	39,640	14.3
合計	42	1,592,118.78	100.0	277,311	100.0

(注1) 築年数は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成25年6月末日までの期間を算出しています。

(注2) 延床面積は、主たる建物の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された

延床面積を基準としています。

(注3) 比率は、小数点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	3	370,672.10	23.3	58,720	21.2
50,000 ㎡以上 100,000 ㎡未満	7	445,664.59	28.0	92,420	33.3
30,000 ㎡以上 50,000 ㎡未満	11	405,716.80	25.5	66,650	24.0
10,000 ㎡以上 30,000 ㎡未満	21	370,065.29	23.2	59,521	21.5
10,000 ㎡未満	—	—	—	—	—
合計	42	1,592,118.78	100.0	277,311	100.0

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

(注2) 比率は、小数点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	354,264.35	24.1	3,986	22.6
5年以上7年未満	205,745.57	14.0	2,850	16.2
3年以上5年未満	414,918.55	28.2	5,458	31.0
1年以上3年未満	422,852.31	28.8	4,614	26.2
1年未満	71,104.40	4.8	712	4.0
合計	1,468,885.20	100.0	17,622	100.0

(注1) 平成25年6月末日現在において締結されている各信託不動産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

(注2) 賃貸面積は、平成25年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 比率は、小数点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、平成25年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る月額賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額）（消費税等は含みません。）を各賃貸借期間（残存期間）の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

② 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（注1）

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

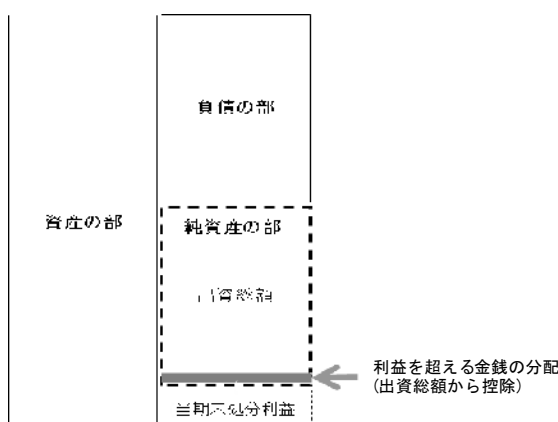
（注1） 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

- B. 本投資法人は、減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資金的支出

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、及び③資金効率の向上を柱とする最適な分配施策を実践することにより、投資主価値の最大化を実現し、資本市場における評価を高めることで、資本調達力の向上に努めることを目的として、上記の規約に定める範囲内で上記A. bによる金銭の分配として、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、以下の方針に従って、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うこととしています。なお、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります（注）。

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



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。

C. 本投資法人は、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額から、同計算期間における資本的支出相当額を控除した金額を上限とし、本投資法人が決定した金額を分配する方針です（注1）。当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施及び金額は、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態（特にLTV水準（注2））等に十分配慮して、決定していきます。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は行いません。

（注1） 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、当該減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針です。
 なお、各保有資産に係る株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる平成24年9月19日付建物状況調査報告書に記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用を全保有資産（33物件）について合計した額の6ヶ月平均額は306百万円です。また、各取得予定資産に係る株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる平成25年8月20日付建物状況調査報告書に記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用を全取得予定資産（9物件）について合計した額の6ヶ月平均額は41百万円です。各保有資産及び各取得予定資産に係る緊急短期修繕費用と中長期修繕費用の詳細は、前記「（2）投資対象 / ④ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 / D. 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要」記載の1年分の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用をご参照ください。
 また、追加物件取得により全33物件を保有することとなった平成25年2月1日以後1ヶ月間における保有資産全体（33物件）の減価償却額の実績は264百万円であり、6ヶ月換算後の金額は1,586百万円となります。加えて、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における取得予定資産全体（9物件）の減価償却額の6ヶ月平均額は483百万円となります。詳細は、前記「（2）投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況をご参照ください。なお、

「(2) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況に記載の減価償却費の金額は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた数値に基づいており、金額の算出方法又は準拠する会計方針・会計基準が本投資法人と異なる可能性があること、本投資法人による取得後の将来の減価償却費が過去の減価償却費と同水準となる保証はないことから、本投資法人において実際に算出される減価償却費の金額は上記の数値と乖離する可能性があります。

(注2) 本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。また、本投資法人は、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行いません。

鑑定LTV (%) = $A / B \times 100$ (%)

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

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

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

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

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、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第三部 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条の2第4号）。

(ホ) その他業府令で定める取引

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

- (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、又は作偽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）。

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

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

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

C. 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針 / ⑤ 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、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. 投資口の市場性に係るリスク
- C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク
- D. 投資口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. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- H. 投資法人の資金調達に係るリスク
- I. 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
- J. 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. インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク
- F. GLPグループへの依存に係るリスク
- G. 売買予約契約及び物件情報提供契約に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク
- H. 本投資法人の歴史が浅いことに伴うリスク

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. 売主の倒産等の影響に係るリスク
 - M. 専門家報告書等に係るリスク
 - N. マーケットレポートへの依存に関するリスク
 - O. 収入及び支出に係るリスク
 - P. PM会社に係るリスク
 - Q. テナント集中に係るリスク
 - R. 敷金及び保証金に関するリスク
 - S. 転貸に係るリスク
 - T. マスターリースに係るリスク
 - U. フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - V. 地球温暖化対策に係るリスク
 - W. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
- 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
- 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. 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - H. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - I. 一般的な税制の変更に係るリスク
- ⑥ その他
- A. 取得予定資産を組入れることができないリスク
 - B. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
 - C. 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
 - D. 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. 投資口の市場性に係るリスク

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

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、第三者に売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

D. 投資口の価格の変動に係るリスク

投資口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、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

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

E. 投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の

投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、投資口の追加発行がなされる場合、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は本書記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

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

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

しかしながら、上記の方針に拘わらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が上記の目処を下回る可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一切行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資金的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。わが国の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）においては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針としている投資法人は少なく、また本投資法人も利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われるようになってから間もないため、本投資法人の分配方針が市場においていかなる評価を受けるかは明らかではありません。

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

G. 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。

H. 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、借入れの条件は、その時々金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほ

か、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。

I. 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。

J. 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、投資主が損害を受ける可能性があります。

E. インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク

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

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

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

F. GLPグループへの依存に係るリスク

本投資法人は、当初ポートフォリオのすべてをGLPグループから取得したほか、本書記載の投資方針のとおり、今後もGLPグループのバリューチェーンを積極的に活用していく方針です。具体的には、GLPグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、売買予約契約を締結することがあります。また、GLPとの物件情報提供契約に基づき、本書の日付現在において、GLPグループが国内に保有する物件のうち、第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件等を除く33物件を売却する場合の売却情報をGLPグループから優先的に得られることになっています。加えて、GLPグループが国内において保有する他の物流施設（第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物流施設等を除きます。）を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意しています。また、グローバル・ロジスティック・プロパティーズとのスポンサー・サポート契約に基づき、マーケットリサーチ、物件取得業務の補助、運用物件の運営・管理に関する助言等の業務支援及び情報提供対象物件以外の物流施設の売却情報の提供を受けることができることとなっています。さらに、本投資法人は、原則としてGLPのグループ会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズを運用資産のPM会社を選定する方針です。

また、GLPは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口275,655口（発行済投資口総数の15%）を保有しており、大口投資主として本投資法人の運営に一定の影響を及ぼし得るほか、資産運用会社の株式の全てを間接的に保有しており、同社の役職員のうち大半はGLPグループの出身者であることから、GLPグループは、資産運用会社を通じて本投資法人の資産運用に重大な影響を及ぼしており、また、資産運用会社の人材はGLPグループからの人材供給に相当程度依存しています。したがって、本投資法人がGLPグループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、運用資産の取得を含む本投資法人とGLPグループとの間の取引においては、本投資法人と資産運用会社とは利益相反の関係にあり、PM業務やその他の業務支援においても、GLPグループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。GLPグループは、日本国内において、GLPグループが保有する物流施設、及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物流施設を管理・運営しており、また、今後も日本国内において物流施設の開発若しくは取得を行い、又はその管理・運営を受託する場合があります。これらの物流施設を含むGLPグループが保有し、又はGLPが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等を通じて保有し、管理・運営する物流施設等と、本投資法人の保有する物流施設が、テナントリーシング等において競合する可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主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、投資主に損害が発生することがあります。

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

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

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

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

売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意していますが、かかる合意は、追加の売買予約契約の締結をGLPに義務づけるものではなく、誠実協議を行った結果追加の売買予約契約が締結できるとの保証はありません。

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

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

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

H. 本投資法人の歴史が浅いことに伴うリスク

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

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

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減速が継続し、あるいは更に深刻化した場合、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。本投資法人の運用資産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は物流施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の物流施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

D. 不動産の瑕疵に係るリスク

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

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。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・大津波が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、地震・津波によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

G. 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

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

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

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

H. 有害物質に係るリスク

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

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

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、平成15年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にはアスベスト、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らず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

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. 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、破産財団等に取り戻される一方で、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。

M. 専門家報告書等に係るリスク

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

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

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

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

N. マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行っ

た場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

○. 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、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

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

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

P. PM会社に係るリスク

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

Q. テナント集中に係るリスク

本投資法人の保有する物流施設の多くは、極めて少数のテナントに依存していますが、不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫さ

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

R. 敷金及び保証金に関するリスク

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

S. 転貸に係るリスク

(イ) 転借人に関するリスク

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関するリスク

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

T. マスターリースに係るリスク

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

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

U. フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生

する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

取得予定資産のうちの2物件に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメントに該当します。当該契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみによる条件不充足により契約が終了した場合、本投資法人は、売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされています。但し、当該契約においては、本募集による投資口が平成25年10月1日までに発行されなかったとき（当該期日までに本投資法人より書面により終了させない旨の申し出があった場合を除きます。）又は本投資法人の責めに帰すべき事由によらずして譲渡実行日までに売買代金の支払等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何らの負担をすることなく当該契約は当然に終了するものとされており、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずに代金支払義務を履行できないような場合においては売主に対して賠償及び補償その他何らの負担も生じません。

V. 地球温暖化対策に係るリスク

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

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

W. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

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

A. 信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産

に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるとされているなど、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（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。

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、負ののれん発生益及び減損損失等に係る一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失を要因とした法人税額が発生した場合におきましては、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、減損損失以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

D. 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。以下、F.において同じです。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合には、導管性要件を満たせないことになります。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（発行済投資口総数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、本投資口が市場で流通するため、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

F. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度の終了時において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の者に保有されることという要件があります。本投資法人は投資主による本投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の者に保有される（機関投資家のみに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. 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

H. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第31条、規約別紙1 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、倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

I. 一般的な税制の変更に係るリスク

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

⑥ その他

A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後、前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないため契約が終了し、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

B. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 / (２) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のエージェント及び一部参加予定金融機関から、協調融資団の組成及び貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては、未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

C. 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「２ 投資方針 / (２) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支に係る情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。これらは取得予定資産の現所有者等から提供を受けた情報を基礎としていますが、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全であるおそれがあります。したがって、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産又は不動産に係る信託受益権を取得した後、適用ある会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支と大幅に異なるおそれがあります。

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

B. 資産運用会社は、本書記載の本投資法人の運用体制のとおり、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

C. 資産運用会社は、本書記載の運用体制（コンプライアンス体制）のとおり、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係人との取引等についてのコンプライアンス上の問題の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

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

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

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、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです。

また資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による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) $\times$ 0.18% $\times$ 当該計算期間の実日数 $\div$ 365 (1 円未満切捨て) (上限)	各計算期間の末日より 2 ヶ月以内
運用報酬 2	当該営業期間の本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用 (減価償却費及び固定資産除却損失を除きます。) の合計を控除した金額 $\times$ 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 $\times$ 調整後 EPU (注 2) $\times$ 0.033% (上限)	各決算期より 3 ヶ月以内
取得報酬 (注 3) (本投資法人が不動産関連資産を取得した場合)	取得価額の 0.5% (上限)	当該資産の引渡後 1 ヶ月以内
譲渡報酬 (注 3) (本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合)	譲渡価格の 0.5% (上限)	当該資産の引渡後 1 ヶ月以内

(注 1) 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不動産関連資産の取得価額を加算し、処分した不動産関連資産の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額 (但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価額) を減算した額とします。

(注 2) 「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 3) 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。

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、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、

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、）又は口座振替による方法により支払うものとし、

＜手数料明細表＞

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し、月額最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期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
諸通知封入送送料	1. 封入送送料 (1) 封書 ①定形サイズの場合 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 1 件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入送付事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1 通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成 1 枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計 1 枚につき50円 但し、1 回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1 通につき50円加算 4. 不統一行使分 1 通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき1,600円 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務

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

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

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

(i) 平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます。

(ii) 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。

(iii) 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）です。

(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）。

(v) 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年100万円を上限。以下、(ハ) (vi) において同じです。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に係る税務

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

(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、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×減少剰余金等割合※
※減少剰余金等割合は、本投資法人からお知らせします。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

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

(i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%(所得税7%、住民税3%)となります。

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

(iii) 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除を行うことが認められます。

(iv) 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、平成25年12月31日までの譲渡等については10%(所得税7%、住民税3%)、平成26年1月1日以後の譲渡等については20%(所得税15%、住民税5%)となります。

(v) 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。

(vi) 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

B. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に係る税務

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

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

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

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

(ハ) 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものを行います。以下(ヘ)において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと

- (ニ) 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- (ホ) 投資口の発行価額の総額のうち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

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

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

(ロ) 不動産取得税

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

5【運用状況】

(1)【投資状況】

資産の種類	地域 (注1)	第1期 平成24年6月30日		第2期 平成25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	関東圏	—	—	130,751	56.5
	関西圏	—	—	60,116	26.0
	その他	—	—	31,556	13.6
小計		—	—	222,424	96.1
預金・その他の資産		456	100.0	8,929	3.9
資産総額(注4)(注5)		456 (—)	100.0 (—)	231,353 (222,424)	100.0 (96.1)
負債総額(注4)		342	75.0	123,029	53.2
純資産総額(注4)		114	25.0	108,323	46.8

(注1)「関東圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは上記以外の地域を指します。

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

(注3)対総資産比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注4)「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5)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】(平成25年2月末日現在)							
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、「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】

A. ポートフォリオの概要

本投資法人の平成25年6月末日(「帳簿価額」及び「期末算定価額」については2月末日)現在の保有資産の概要は以下のとおりです。なお、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの状況については、前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ④ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照ください。

物件 番号	不動産等の 名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸 可能面積 (㎡)(注4)	賃貸面積 (㎡)(注5)	稼働率 (%) (注6)	テナント 総数 (注7)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	22,784	22,800	10.3	56,105.95	56,105.95	100.0	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	5,037	5,150	2.3	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	7,205	7,180	3.2	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	5,011	4,990	2.3	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	15,299	17,900	6.9	104,543.59	104,543.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,741	1,780	0.8	12,017.00	12,017.00	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	11,528	12,100	5.2	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,413	2,490	1.1	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	19,060	19,100	8.6	101,262.00	100,354.73	99.1	4

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-10	GLP 岩槻	6,940	6,977	6,960	3.1	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	4,250	4,240	1.9	18,460.72	18,460.72	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,812	9,800	4.4	43,537.47	43,537.47	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	14,644	14,700	6.6	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,983	4,980	2.2	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,792	4,890	2.1	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	8,000	7,940	3.6	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	9,007	9,640	4.1	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,020	2,060	0.9	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,198	5,320	2.3	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	24,608	24,500	11.1	110,314.00	110,314.00	100.0	6
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	2,055	2,050	0.9	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,415	2,560	1.1	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	2,018	2,020	0.9	10,372.10	10,372.10	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	823	833	0.4	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	2,831	2,820	1.3	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	4,109	4,110	1.9	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,647	2,630	1.2	27,671.50	27,671.50	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	6,238	6,240	2.8	32,343.30	32,343.30	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,207	1,240	0.5	13,574.58	13,574.58	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,470	2,460	1.1	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	4,760	4,770	4,760	2.2	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	793	820	818	0.4	11,918.00	11,918.00	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,637	5,620	2.5	37,256.23	37,256.23	100.0	1
ポートフォリオ合計		221,311	222,424	226,681	100.0	1,178,461.83	1,177,554.56	99.9	53

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

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による平成25年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

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

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

(注6)「稼働率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注7)「テナント総数」は、各不動産又は信託不動産のうち建物に係る賃貸借契約におけるテナントの総数を記載しています。

B. 保有不動産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

本投資法人が本書の日付現在保有する資産に関し、第2期末日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	第2期支払額	既支出総額
GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	中央監視設備更新工事	自 平成25年6月 至 平成25年12月	300	—	—
		外壁漏水対策工事	自 平成25年5月 至 平成25年8月	35	—	—
		消火設備等更新工事	自 平成25年6月 至 平成25年7月	22	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

本投資法人が本書の日付現在保有する資産に関し、第2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。第2期の資本的支出は59百万円であり、費用に区分された修繕費3百万円と合わせ、合計62百万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 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	空調機更新工事	自平成25年2月 至平成25年2月	8
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	誘導灯更新工事	自平成25年1月 至平成25年2月	8
GLP 盛岡	岩手県紫波郡	空調設備改修工事	自平成25年2月 至平成25年2月	7
その他	—	—	—	34
合計				59

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

計算期間	第1期 自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	第2期 自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日
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、修繕積立金の積立を行わないこととしています。なお、第3期（平成25年8月期）の資本的支出は236百万円と見積もっており、当該金額は、同期の減価償却費の見積額である1,592百万円の100分の70に相当する金額である1,114百万円の範囲内にあります。

(注2) 本投資法人は、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額から、同計算期間における資本的支出額を控除した金額を上限として利益を超える金銭の分配を行うこととしています。なお、第2期の減価償却費515百万円から第2期の資本的支出額59百万円を控除した金額は455百万円となります。

また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目標として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

C. 賃貸借の概況及び損益状況

第2期（自 平成24年7月1日 至 平成25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	56	56	56	56	56	56	56
①不動産賃貸事業収益	219,940	—（注）	—（注）	—（注）	—（注）	—（注）	—（注）
②不動産賃貸事業費用	27,797						
公租公課	—						
外注委託費	12,676						
水道光熱費	13,784						
修繕費	153						
損害保険料	259						
その他賃貸事業費用	924						
③NOI（①-②）	192,142	57,367	68,358	48,417	147,287	19,778	112,132
④減価償却費	39,649	11,863	9,342	12,955	44,261	2,984	34,802
⑤不動産賃貸事業損益（③-④）	152,493	45,504	59,016	35,461	103,025	16,793	77,329
⑥資本的支出	4,848	8,535	—	—	3,524	—	—
⑦NCF（③-⑥）	187,294	48,832	68,358	48,417	143,763	19,778	112,132

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	56	56	56	56	56	56	28
①不動産賃貸事業収益	—（注）	206,120	—（注）	—（注）	—（注）	—（注）	—（注）
②不動産賃貸事業費用		27,883					
公租公課		—					
外注委託費		14,366					
水道光熱費		11,785					
修繕費		470					
損害保険料		406					
その他賃貸事業費用		854					
③NOI（①-②）	29,096	178,237	64,468	39,598	89,033	131,767	22,649
④減価償却費	8,853	48,135	15,070	12,011	17,950	25,471	2,765
⑤不動産賃貸事業損益（③-④）	20,242	130,102	49,398	27,587	71,083	106,296	19,884
⑥資本的支出	7,091	1,815	—	—	—	—	—
⑦NCF（③-⑥）	22,005	176,422	64,468	39,598	89,033	131,767	22,649

物件番号	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7
物件名称	GLP枚方	GLP枚方Ⅱ	GLP舞洲Ⅱ	GLP津守	GLP六甲	GLP尼崎	GLP尼崎Ⅱ
運用日数	56	56	56	56	56	56	56
①不動産賃貸事業収益	—（注）	—（注）	—（注）	—（注）	—（注）	250,615	—（注）
②不動産賃貸事業費用						30,560	
公租公課						—	
外注委託費						15,396	
水道光熱費						14,049	
修繕費						23	
損害保険料						439	
その他賃貸事業費用						652	
③NOI（①-②）	50,989	79,444	84,099	23,063	58,891	220,055	22,127
④減価償却費	7,802	18,058	31,620	2,350	9,515	53,753	3,886
⑤不動産賃貸事業損益（③-④）	43,186	61,385	52,479	20,712	49,376	166,301	18,241
⑥資本的支出	—	230	—	351	564	10,027	—
⑦NCF（③-⑥）	50,989	79,214	84,099	22,712	58,327	210,028	22,127

物件番号	関西圏-8	関西圏-9	その他-1	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5
物件名称	GLP奈良	GLP堺	GLP盛岡	GLP富谷	GLP郡山Ⅰ	GLP郡山Ⅲ	GLP東海
運用日数	56	28	56	56	56	56	56
①不動産賃貸事業収益	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)	41,747	— (注)
②不動産賃貸事業費用						5,762	
公租公課						—	
外注委託費						2,351	
水道光熱費						2,737	
修繕費						151	
損害保険料						93	
その他賃貸事業費用						428	
③NOI(①-②)	27,666	10,864	9,951	28,062	42,676	35,985	61,036
④減価償却費	11,344	2,847	3,918	7,972	16,270	7,471	13,487
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	16,321	8,016	6,033	20,090	26,406	28,513	47,549
⑥資本的支出	960	—	8,324	410	—	45	—
⑦NCF(③-⑥)	26,706	10,864	1,627	27,652	42,676	35,940	61,036

物件番号	その他-6	その他-7	その他-8	その他-9	その他-10
物件名称	GLP早島	GLP早島Ⅱ	GLP基山	GLP鳥栖Ⅲ	GLP仙台
運用日数	56	56	56	56	28
①不動産賃貸事業収益	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)	— (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)	14,505	25,020	47,824	12,044	31,721
④減価償却費	2,007	8,078	18,419	2,253	7,826
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	12,497	16,942	29,405	9,791	23,895
⑥資本的支出	3,020	—	—	9,960	—
⑦NCF(③-⑥)	11,485	25,020	47,824	2,084	31,721

(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. 稼働率の推移

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

E. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、第2期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等は、以下のとおりです。

物件の名称	GLP 尼崎	
不動産賃貸事業収益 (百万円)	250	
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合 (%)	11.2	
最近5年間の稼働率の推移 (%) (注)	平成25年2月28日	100.0

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

F. 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、平成25年6月末日現在において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）は以下のとおりです。

主要テナント の名称	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注 1)	賃料比率 (%) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	面積比率 (%) (注 4)
株式会社 日立物流 (注 5)	3 P L	GLP 加須	－ (注 6)	－ (注 6)	76,532.71	6.5
		GLP 富谷			20,466.98	1.7
		GLP 舞洲Ⅱ			56,511.10	4.8
		GLP 基山			23,455.96	2.0
小計			1,749	12.4	176,966.75	15.0
ポートフォリオ全体			14,080	100.0	1,177,554.56	100.0

(注1)「年間賃料」は、平成25年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が小計と一致しない場合があります。

(注2)「賃料比率」は、各主要なテナントの年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、平成25年6月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積を記載しています。

(注4)「面積比率」は、各主要なテナントに対する賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

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

(注6)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

主要なテナントとの契約条件は、以下のとおりです。

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

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

(注2) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

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

G. 不動産等の概要

不動産等の個別の概要は以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産等の「特定資産の概要」、「特記事項」及び「主要な賃貸借の概要」の各欄に関する説明は以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得年月」は、不動産等に係る各売買契約書に記載された取得年月を記載しています。
- ・「取得価格」は、不動産等に係る各売買契約書に記載された売買代金（税金は含みません。）を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各不動産等についてマスターリース契約を締結し、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合におけるマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- ・「テナント数」は、各不動産等に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人の保有する受益権等に関して負担している担保がある場合にその概要を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、以下の事項を含む、平成25年6月末日現在において各不動産等の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
- ・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

(ハ) 「主要な賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「主要な賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、賃貸面積の合計上位3テナントについて、平成25年6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、平成25年6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	平成15年 2 月 27 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
取得価格		22,700百万円		信託期間満了日	平成50年 2 月 26 日
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区東海二丁目 1 番 2 号	建物	建築時期	平成15年11月17日
	面積	14,879.68㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	用途地域	商業地域		延床面積	61,904.45㎡
	容積率／ 建ぺい率	400％／100％		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP東京有限会社	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）	3 P L	24,910.94㎡ (44.4%)
－（注）	その他	15,328.29㎡ (27.3%)
株式会社新開トランスポートシステムズ	3 P L	8,200.03㎡ (14.6%)
合計		48,439.27㎡ (86.3%)
契約更改・改定 ー（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除することはできません。		
ー（注） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		
株式会社新開トランスポートシステムズ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除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	平成25年 1 月 4 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
取得価格		4,980百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31日
土地	所在地 （住居表示未 実施）	神奈川県川崎市川崎区東扇 島23番地 9	建物	建築時期	①昭和62年 8 月27日 ②平成16年 8 月30日 ③平成19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鉄骨造アルミニウム板葺平 家建 ③鉄骨造アルミニウム板葺平 家建
	用途地域	商業地域		延床面積	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	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース 合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日立物流コラボネクト株式会社	3 P L	34,582.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-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	平成25年1月4日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		7,160百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 （住居表示）	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	①②平成13年2月10日 ③平成14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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数	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）
国分株式会社	3 P L	15,730.00㎡ (57.5%)
株式会社サンエー物流	3 P L	11,469.38㎡ (41.9%)
株式会社ファミリーマート	小売業	157.25㎡ (0.6%)
合計		27,356.63㎡ (100.0%)
契約更改・改定 国分株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：原則として、賃貸借契約開始後15年間は、本契約を解除することができません。 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とされています。 中途解約：現賃借人が、本賃貸借契約と同等以上の条件を満たす新たな賃借人を賃貸人に紹介し、成立した場合は、本契約を解除することができます。 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できるとされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約期間中に予め6ヶ月前に書面で通知することによって本契約を解約することができます。		

関東圏-4 GLP 富里

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成18年10月 6 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		4,990百万円		信託期間満了日	平成38年10月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県富里市美沢 3 番地 1	建物	建築時期	平成19年 7 月 3 日
	面積	39,398.15㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合 金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	27,524.59㎡
	容積率／ 建ぺい率	200％／70％		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP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	3 P L	27,042.59㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日本通運株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

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

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社レナウン	製造業	103,322.03㎡ (98.8%)
株式会社オービックアメリカンフットボールクラブ	その他	1,221.56㎡ (1.2%)
合計		104,543.59㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社レナウン 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 株式会社オービックアメリカンフットボールクラブ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除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	平成17年4月27日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		1,720百万円		信託期間満了日	平成44年7月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県船橋市海神町南一丁目1389番地2	建物	建築時期	平成2年4月14日
	面積	5,804.04㎡		構造と階数	鉄骨造陸屋根8階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	10,739.91㎡
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％		用途	事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP船橋有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		バス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：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）
株式会社あらた	卸売業	12,017.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社あらた 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

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

関東圏-8 GLP 深谷

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成25年 1 月 4 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
取得価格		2,380百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31日
土地	所在地 （住居表示未実施）	埼玉県深谷市折之口威ヶ原 1900番地 2	建物	建築時期	平成 3 年 1 月23日
	面積	31,666.62㎡		構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	19,291.72㎡
	容積率／ 建ぺい率	200％／70％		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社	グローバル・ロジスティック・ プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース 合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日立物流コラボネクスト株式会社	3 P L	19,706.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-9 GLP 杉戸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	平成17年3月31日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		19,000百万円		信託期間満了日	平成44年7月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県北葛飾郡杉戸町大字深輪398番地2	建物	建築時期	平成19年1月18日
				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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP杉戸2 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）
－（注）	3 P L	39,610.43㎡ (39.1%)
丸全昭和運輸株式会社	3 P L	31,502.61㎡ (31.1%)
東武運輸株式会社	3 P L	19,285.57㎡ (19.0%)
合計		90,398.61㎡ (89.3%)
契約更改・改定 －（注）（賃貸面積：10,155.24㎡） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 －（注）（賃貸面積：202.56㎡） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 －（注）（賃貸面積：9,311.13㎡） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 －（注）（賃貸面積：19,941.50㎡） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 丸全昭和運輸株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 東武運輸株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（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	平成25年1月4日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		6,940百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 （住居表示未実施）	埼玉県さいたま市岩槻区 古ヶ場二丁目9番地10	建物	建築時期	平成20年8月5日
				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	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース 合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース種別		バス・スルー	テナント数	1	
			担保設定の有無	なし	
特記事項：賃借人である花王株式会社との間の契約により、賃貸借期間中に本投資法人が本物件の建物の譲渡の交渉を実施する場合、原則として同社に20日間の優先交渉期間を与えることとされています。					

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

関東圏-11 GLP 春日部					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成25年1月4日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		4,240百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県春日部市水角字安西1155番地	建物	建築時期	平成16年7月15日
				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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
小泉成器株式会社	製造業	18,460.72㎡ (100.0%)
契約更改・改定 小泉成器株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借期間中、止むを得ない事由がある場合、解約の6ヶ月前までに書面で相手方に通知することで解約できることとされています。なお、平成29年8月1日より前に賃貸借期間が終了した場合、保証金の一部が返還されません。		

関東圏-12 GLP 越谷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	平成17年6月10日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		9,780百万円		信託期間満了日	平成37年6月30日
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県越谷市流通団地二丁目2番地1	建物	建築時期	平成18年7月28日
	面積	16,056.14㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	42,754.57㎡
	容積率／ 建ぺい率	300％／70％		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社		グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社
マスターリース会社		GLP越谷2有限公司	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）
岩谷物流株式会社	3 P L	24,033.00㎡ (55.2%)
三井倉庫ロジスティクス株式会社	3 P L	19,504.47㎡ (44.8%)
合計		43,537.47㎡ (100.0%)
契約更改・改定 岩谷物流株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。 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	平成20年4月17日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	農中信託銀行株式会社
取得価格		14,600百万円		信託期間満了日	平成45年 1 月31日
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目2番1号	建物	建築時期	平成20年9月19日
	面積	30,614.09㎡		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	準工業地域		延床面積	59,446.28㎡
	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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社
マスターリース会社		GLP三郷2合同会社	テナント数		2
マスターリース種別		バス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件を信託財産とする信託受益権に係る信託契約は管理信託であることから、信託受益権の譲渡とは異なり信託不動産自体を譲渡することはできません。					

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	3 P L	37,013.19㎡ (62.5%)
－（注）	3 P L	22,195.40㎡ (37.5%)
合計		59,208.59㎡ (100.0%)
契約更改・改定 ー（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。		
ー（注） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-14 GLP 辰巳

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受 益権の 概要	信託設定日	平成14年11月28日
取得年月		平成25年 2 月 1 日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,960百万円		信託期間満了日	平成49年11月30日
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区辰巳三丁目11番10号	建物	建築時期	平成15年 9 月 8 日
				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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP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	平成25年 1 月 4 日	
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格		4,750百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31日	
土地	所在地 （住居表示）	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	①昭和60年 9 月20日 ②平成元年 4 月20日	
		面積		25,290.30㎡	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
	用途地域			準工業地域	延床面積	①26,899.75㎡ ②1,525.55㎡
				容積率／ 建ぺい率	200％／70％	用途
	所有形態				所有権	所有形態
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		
マスターリース種別		パス・スルー	テナント数	1		
			担保設定の有無	なし		
特記事項：－						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
三井倉庫ロジスティクス株式会社	3 P L	29,829.56㎡ (100.0%)
契約更改・改定 三井倉庫ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-2 GLP 枚方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	平成25年1月4日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		7,940百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 （住居表示）	大阪府枚方市南中振三丁目3番1号	建物	建築時期	①平成12年12月11日 ②平成12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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数	1	
マスターリース種別		バス・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	3 P L	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	平成18年 2月28日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		8, 970百万円		信託期間満了日	平成38年 4月30日
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目 1 番92号	建物	建築時期	平成18年10月15日
				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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP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：本物件土地の前々所有者である大阪市と、当初委託者（前々信託受益者）との間の売買契約において、平成26年12月24日までの間、原則として、同契約から生ずる一切の権利義務（所有権・地上権・質権・使用貸借による権利又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利等）を第三者に譲渡することができないこととされており、本物件の取得に際し、かかる義務を承継しています。					

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

関西圏-4 GLP 津守						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受 益権の 概要	信託設定日	平成25年 1 月 4 日	
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格		1,990百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31日	
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市西成区南津守 二丁目1番30号	建物	建築時期 (注)	昭和56年10月14日	
				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	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社		
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース 合同会社	テナント数		1	
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし	
特記事項：－						
(注) 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	3 P L	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	平成25年 1 月 4 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,160百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31日
土地	所在地 （住居表示未 実施）	兵庫県神戸市東灘区向洋町 東三丁目10番地	建物	建築時期	平成 3 年 3 月 4 日
				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	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース 合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日立物流コラボネクスト株式会社	3 P L	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	平成17年10月14日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		24,500百万円		信託期間満了日	平成37年10月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県尼崎市西向島町231番地 2	建物	建築時期	平成18年12月 8 日
				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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP尼崎有限会社	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：－					

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）
キリン物流株式会社	３ＰＬ	36,543.24㎡ (33.1%)
株式会社M o n o t a R O	小売業	29,468.00㎡ (26.7%)
株式会社ハビネット	３ＰＬ	13,154.28㎡ (11.9%)
合計		79,165.52㎡ (71.8%)
契約更改・改定 キリン物流株式会社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。 キリン物流株式会社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M o n o t a R O ①（賃貸面積：24,438.57㎡） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 株式会社M o n o t a R O ②（賃貸面積：5,029.43㎡） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：改定することはできません。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 株式会社ハビネット 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。		

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	平成25年 1 月 4 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2, 040百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31 日
土地	所在地 （住居表示未 実施）	兵庫県尼崎市西高洲町16番 地	建物	建築時期	平成 4 年 2 月12日
				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	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		－	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とされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約満了の6ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解約できるとされています。		

関西圏-8 GLP 奈良

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受 益権の 概要	信託設定日	平成25年 1 月 4 日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		2,410百万円		信託期間満了日	平成35年 1 月31日
土地	所在地 （住居表示未 実施）	奈良県大和郡山市今国府町 6 番地 4	建物	建築時期	昭和44年11月22日
				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	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース 合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社あらた	卸売業	19,545.35㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社あらた 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-9 GLP 堺					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受 益権の 概要	信託設定日	平成25年 2 月 1 日
取得年月		平成25年 2 月 1 日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		2,000百万円		信託期間満了日	平成35年 2 月28日
土地	所在地 (住居表示未実施)	大阪府堺市堺区築港八幡町1番地63	建物	建築時期	平成19年 9 月18日
				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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ヒガシトゥエンティワン	３ＰＬ	10,372.10㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社ヒガシトゥエンティワン 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

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

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
三八五流通株式会社	3 P L	10,253.80㎡ (100.0%)
契約更改・改定 三八五流通株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約満了の6ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解約できることとされています。		

その他-2 GLP 富谷					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成17年10月31日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,820百万円		信託期間満了日	平成37年10月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	宮城県黒川郡富谷町成田九丁目1番地2	建物	建築時期	平成18年4月5日
	面積	19,525.08㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	18,423.04㎡
	容積率／ 建ぺい率	200％／70％		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP富谷有限会社	テナント数	1	
マスターリース種別		バス・スルー	担保設定の有無	なし	
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社日立物流	3 P L	20,466.98㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社日立物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

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

その他-4 GLP 郡山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	平成25年1月4日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		2,620百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	福島県郡山市喜久田町堀之内字向原5番地12	建物	建築時期	①平成5年2月17日 ②平成9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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		4
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
パナソニックロジスティクス株式会社	3 P L	12,292.45㎡ (44.4%)
株式会社ナカノ商会	3 P L	9,033.63㎡ (32.6%)
有限会社小林物流	3 P L	6,079.98㎡ (22.0%)
合計		27,406.06㎡ (99.0%)
契約更改・改定 パナソニックロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。 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。 有限会社小林物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

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	平成15年 9 月29日
取得年月		平成25年 1 月		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
取得価格		6,210百万円		信託期間満了日	平成35年 9 月30日
土地	所在地 (住居表示未 実施)	愛知県東海市浅山二丁目47番地	建物	建築時期	平成16年 7 月14日
				構造と階数	鉄骨造アルミニウム亜鉛 メッキ鋼板葺 5 階建
	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	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP東海有限会社	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	32, 343. 30㎡ (100. 0％)
契約更改・改定 アスクル株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-6 GLP 早島					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	平成25年1月4日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		1,190百万円		信託期間満了日	平成35年1月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	岡山県都窪郡早島町矢尾823番地	建物	建築時期	平成元年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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		バス・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、トラックパース部分が登記簿上の面積に含まれておらず、また平成8年に行われた増築の登記がなされていないため、登記簿上の面積と実際の延床面積に差異が生じています。なお、現在の建築基準法上の延床面積は13,888.21㎡です。					

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：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-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	平成19年6月25日
取得年月		平成25年1月		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		2,460百万円		信託期間満了日	平成39年7月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	岡山県都窪郡早島町早島 4507番地40	建物	建築時期	平成19年12月7日
	面積	14,675.59㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合 金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	指定なし		延床面積	13,357.10㎡
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			PM会社	グローバル・ロジスティッ ク・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP早島2 有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		バス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
SRIロジスティクス株式会社	3 P L	14,447.48㎡ (100.0%)
契約更改・改定 SRIロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

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

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社日立物流	3 P L	23,455.96㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社日立物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-9 GLP 鳥栖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	平成25年 1 月 4 日
取得年月		平成25年 1 月			信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
取得価格		793百万円			信託期間満了日	平成35年 1 月31日
土地	所在地 (住居表示未実施)	佐賀県鳥栖市藤木町字若桜 1 番地 2		建物	建築時期	昭和57年 9 月30日
					構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付平家建
	面積	26,187.51㎡			延床面積	12,253.50㎡
	用途地域	準工業地域			用途	事務所・倉庫・作業場
	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		グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社		テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー		担保設定の有無		なし
特記事項：－						

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日立物流コラボネクスト株式会社	3 P L	11,918.00㎡ (100.0%)
契約更改・改定 日立物流コラボネクスト株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できる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-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	平成18年 2 月20日
取得年月		平成25年 2 月 1 日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		5,620百万円		信託期間満了日	平成38年 2 月28日
土地	所在地 (住居表示未実施)	宮城県仙台市宮城野区中野 字新沼12番地 1	建物	建築時期	平成19年 1 月 4 日
				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	19,273.00㎡		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	グローバル・ロジスティック・ プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社		GLP仙台有限会社	テナント数	1	
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無	なし	
特記事項：1. 賃借人であるアスクル株式会社との間の契約により、賃貸借期間中に賃貸人が本物件の建物又は同建物を信託財産とする信託受益権の譲渡の交渉を実施する場合、原則として同社に20日間の優先交渉期間を与えることとされています。					
2. 本物件の土地は、施行者を宮城県とする仙台広域都市計画事業仙台港背後地土地区画整理事業区域内にあり、平成6年に仮換地の指定がなされています。今後に予定されている換地処分により清算金の授受が生じる可能性があります。					

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）
アスクル株式会社	小売業	37,256.23㎡ (100.0%)
契約更改・改定 アスクル株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」に含めて記載しており、これらの項目の記載以外にその他投資資産はありません。

(3) 【運用実績】

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）
平成23年9月16日 （設立時）	100,000	100,000	62,500
平成24年6月30日 （第1期末日）	456,810	114,256	35,705
平成25年2月28日 （第2期末日）	231,353,652 (230,377,834)	108,323,829 (107,348,011)	58,945 (58,414)

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

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

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

（注4）括弧内は、分配落ち後の金額です。

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

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

月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	月別	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月
	最高（円）	—	—	—	—	—
	最低（円）	—	—	—	—	—
	売買高（口）	—	—	—	—	—

月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	月別	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月
	最高（円）	66,200	81,500	84,600	101,100	101,600
	最低（円）	63,600	67,800	76,200	84,700	94,000
	売買高（口）	606,553	674,887	238,013	423,650	294,696

月別最高・最低 投資口価格（終 値）及び売買高	月別	平成25年 5月	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月 （注2）
	最高 （円）	102,300	97,000	99,800	100,100
	最低 （円）	87,100	81,900	93,300	91,600
	売買高 （口）	256,840	186,643	141,185	78,101

（注1）本投資証券は、東京証券取引所に平成24年12月21日に上場されました。

（注2）平成25年8月については、平成25年8月29日までの投資口価格に基づいています。

②【分配の推移】

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

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1期	自平成23年9月16日 至平成24年6月30日	—	—	—	—	—	—
第2期	自平成24年7月1日 至平成25年2月28日	975	821	154	531	447	84

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1期	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	△150.1%
第2期	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日	1.7%

（注）小数第二位を四捨五入して記載しています。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2) 買戻し手続等

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

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

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

A. 1口当たりの純資産額の算出

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

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

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記B. 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。

B. 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

C. 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。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項乃至第5項）。

② 保管

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第227条第2項）。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

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

⑤ その他

A. 増減資に関する制限

(イ) 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「C. 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。

(ロ) 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。

B. 解散条件

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）。

(イ) 規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生

(ロ) 投資主総会の決議

(ハ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ニ) 破産手続開始の決定

(ホ) 解散を命ずる裁判

(ヘ) 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。

C. 規約の変更

(イ) 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）。

(ロ) 規約の変更の開示方法

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

D. 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。

(イ) 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

(i) 契約期間

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

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

(a) 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。

(b) 上記(a)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。

(ア) 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

(イ) 上記(ア)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

(ウ) 上記(ア)及び(イ)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

(c) 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。

(ア) 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

(イ) 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

(ウ) 解散したとき

(iii) 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。

(iv) 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）。

(v) 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。

(ロ) 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

(i) 契約期間

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

(ii) 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。

- (a) 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。
- (b) 以下の(ア)乃至(ウ)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(ア)及び(イ)の場合においては解約の通知において指定する日に、(ウ)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、(イ)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。

(ア) 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

(イ) 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

(ウ) 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

- (c) 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。

(iii) 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。

(iv) 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）。

(ハ) 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

(i) 契約期間

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

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。

（ア）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

（イ）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

(iii) 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。

(iv) 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）。

(ニ) 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

(i) 契約期間

一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約締結日（平成23年9月16日）から平成27年8月31日までとし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに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。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 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。

- (b) 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。
- (c) 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。
 - (ア) 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
 - (イ) 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
- (iii) 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。
- (iv) 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. 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

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金商法第42条の2第1号、第44条の3第1項等）。

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一定の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、原則として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、）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）。

③ 資産の運用の制限

投資法人は、A. その執行役員又は監督役員、B. その資産運用会社、C. 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、）、D. 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）。

A. 有価証券の取得又は譲渡

B. 有価証券の貸借

C. 不動産の取得又は譲渡

D. 不動産の貸借

E. 不動産の管理の委託

F. 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、A. 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、B. 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。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、GLPグループとの間で不動産等の取得等の取引を行うことがあります。この場合の不動産等1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）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（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、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。

⑤ 利害関係人及び主要株主との取引状況等

A. 本投資法人は、第2期決算日後本書の日付までに、資産運用会社の親会社等であるGLPの子会社等に当たる以下の各特定目的会社から、以下の各取得予定資産を信託財産とする信託受益権を取得することを内容とする信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。

物件名称	現信託受益者（現所有者）
GLP 浦安Ⅲ	浦安3ロジスティック特定目的会社
GLP 小牧	小牧ロジスティック特定目的会社

また、本投資法人は、本書の日付までに、資産運用会社の主要株主でありかつ親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズが資産運用業務を受託している以下の取得先から、以下の各取得予定資産を信託財産とする信託受益権を取得することを内容とする信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。

物件名称	現信託受益者（現所有者）
GLP 羽村	ライトイヤー特定目的会社
GLP 船橋Ⅲ	
GLP 袖ヶ浦	
GLP 六甲Ⅱ	
GLP 江別	
GLP 桑名	
GLP 廿日市	

なお、各取得予定資産について、資産運用会社の親会社等であるGLPの子会社等に当たる有限会社又は合同会社をマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されており又は締結される予定であり、既にマスターリース契約が締結されている場合には上記の信託受益権の取得に伴い、当該締結済のマスターリース契約を承継する予定です。また、本投資法人は、当該マスターリース会社との間で、マスターリース会社のエンドテナントに対する敷金及び保証金（以下「敷金等」といいます。）の返還債務の履行を引き受け、信託受託者に対して敷金等相当額を交付するマスターリース会社の債務を併存的に引き受けるとともに、当該履行引受及び併存的債務引受の対価として敷金等相当額全額の支払いを受ける旨の合意書を締結する予定です。

さらに、本投資法人は、資産運用会社の主要株主でありかつ親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズに対し、取得予定資産のすべてにつき、PM業務を委託することを予定しています。

B. 第2期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	221,311,000千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 221,311,000千円(100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円(－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
東京ロジスティック特定目的会社	22,700,000千円(10.3%)	－千円(－%)
コスモス特定目的会社	13,313,000千円(6.0%)	－千円(－%)
昭島ロジスティック特定目的会社	7,160,000千円(3.2%)	－千円(－%)
富里ロジスティック特定目的会社	4,990,000千円(2.3%)	－千円(－%)
習志野2ロジスティック特定目的会社	15,220,000千円(6.9%)	－千円(－%)
船橋ロジスティック特定目的会社	1,720,000千円(0.8%)	－千円(－%)
加須ロジスティック特定目的会社	11,500,000千円(5.2%)	－千円(－%)
杉戸2ロジスティック特定目的会社	19,000,000千円(8.6%)	－千円(－%)
岩槻ロジスティック特定目的会社	6,940,000千円(3.1%)	－千円(－%)
春日部ロジスティック特定目的会社	4,240,000千円(1.9%)	－千円(－%)
越谷2ロジスティック特定目的会社	9,780,000千円(4.4%)	－千円(－%)
三郷2ロジスティック特定目的会社	14,600,000千円(6.6%)	－千円(－%)

辰巳ロジスティック特定目的会社	4,960,000千円(2.2%)	－千円(－%)
枚方ロジスティック特定目的会社	4,750,000千円(2.1%)	－千円(－%)
枚方2ロジスティック特定目的会社	7,940,000千円(3.6%)	－千円(－%)
舞洲2ロジスティック特定目的会社	8,970,000千円(4.1%)	－千円(－%)
津守ロジスティック特定目的会社	1,990,000千円(0.9%)	－千円(－%)
尼崎ロジスティック特定目的会社	24,500,000千円(11.1%)	－千円(－%)
尼崎2ロジスティック特定目的会社	2,040,000千円(0.9%)	－千円(－%)
アゼリア特定目的会社	5,838,000千円(2.6%)	－千円(－%)
堺ロジスティック特定目的会社	2,000,000千円(0.9%)	－千円(－%)
富谷ロジスティック特定目的会社	2,820,000千円(1.3%)	－千円(－%)
郡山1ロジスティック特定目的会社	4,100,000千円(1.9%)	－千円(－%)
東海ロジスティック特定目的会社	6,210,000千円(2.8%)	－千円(－%)
早島ロジスティック特定目的会社	1,190,000千円(0.5%)	－千円(－%)
早島2ロジスティック特定目的会社	2,460,000千円(1.1%)	－千円(－%)
基山ロジスティック特定目的会社	4,760,000千円(2.2%)	－千円(－%)
仙台ロジスティック特定目的会社	5,620,000千円(2.5%)	－千円(－%)
合計	221,311,000千円(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)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		(B)/(A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	45,073	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	45,073	100.0
ブランド使用料	2,900	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	2,900	100.0

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

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

- ① 投資主が投信法及び本投資法人の規約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。
- A. 投資口の処分権
 - B. 投資証券交付請求権
 - C. 金銭分配請求権
 - D. 残余財産分配請求権
 - E. 議決権
 - F. その他投資主総会に関する権利
 - G. 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権
 - H. 帳簿等閲覧請求権
- ② 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。
- A. 元利金支払請求権
 - B. 投資法人債の譲渡
 - C. 投資法人債権者集会における議決権
- ③ 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。
- A. 元金支払請求権
 - B. 短期投資法人債の譲渡

第2【財務ハイライト情報】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第2期計算期間（平成24年7月1日から平成25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）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）に基づいて作成しています。なお、規約に基づき本投資法人の第1期計算期間は、平成23年9月16日から平成24年6月30日までとなっており、第2期計算期間は、平成24年7月1日から平成25年2月28日までとなっております。

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2期計算期間（平成24年7月1日から平成25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。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況 / 1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

1 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第 1 期 平成24年 6 月30日	第 2 期 平成25年 2 月28日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,374	710,652
信託現金及び信託預金	—	2,049,745
営業未収入金	—	29,582
前払費用	5,250	354,239
繰延税金資産	—	143
未収消費税等	4,459	4,606,628
その他 ※2	263,608	—
流動資産合計	295,692	7,750,992
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	—	90,360,351
減価償却累計額	—	△ 482,557
信託建物（純額）	—	89,877,794
信託構築物	—	1,929,388
減価償却累計額	—	△ 29,128
信託構築物（純額）	—	1,900,260
信託機械及び装置	—	51,909
減価償却累計額	—	△ 1,368
信託機械及び装置（純額）	—	50,541
信託工具、器具及び備品	—	72,595
減価償却累計額	—	△ 1,949
信託工具、器具及び備品（純額）	—	70,646
信託土地	—	130,525,023
建設仮勘定	151,117	—
有形固定資産合計	151,117	222,424,265
投資その他の資産		
投資有価証券	—	1,600
長期前払費用	—	871,156
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	882,756
固定資産合計	161,117	223,307,022
繰延資産		
投資口交付費	—	295,637
繰延資産合計	—	295,637
資産合計	456,810	231,353,652

(単位：千円)

	第 1 期 平成24年 6 月 30 日	第 2 期 平成25年 2 月 28 日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	—	102, 595
短期借入金	—	18, 400, 000
未払金	342, 192	533, 675
未払費用	144	5, 400
未払法人税等	217	2, 701
前受金	—	1, 237, 595
預り金	—	1, 302, 913
流動負債合計	342, 553	21, 584, 882
固定負債		
長期借入金	—	96, 000, 000
預り敷金及び保証金	—	5, 266, 920
信託預り敷金及び保証金	—	178, 019
固定負債合計	—	101, 444, 939
負債合計	342, 553	123, 029, 822
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	200, 000	107, 501, 739
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) ※3	△85, 743	822, 090
剰余金合計	△85, 743	822, 090
投資主資本合計	114, 256	108, 323, 829
純資産合計 ※1	114, 256	108, 323, 829
負債純資産合計	456, 810	231, 353, 652

2 【損益計算書】

(単位：千円)

	第 1 期	第 2 期
	自 平成23年 9 月16日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成25年 2 月28日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	—	2, 170, 336
その他賃貸事業収入 ※1	—	66, 620
営業収益合計	—	2, 236, 957
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	—	665, 590
資産運用報酬	—	209, 385
資産保管手数料	446	1, 121
一般事務委託手数料	904	3, 910
役員報酬	1, 200	2, 660
会計監査人報酬	1, 500	14, 100
租税公課	3, 423	208
その他営業費用	594	11, 851
営業費用合計	8, 068	908, 827
営業利益又は営業損失 (△)	△8, 068	1, 328, 129
営業外収益		
受取利息	7	2, 230
その他	—	17
営業外収益合計	7	2, 247
営業外費用		
支払利息	—	156, 177
融資関連費用	—	66, 510
創立費	50, 000	—
投資口交付費償却	—	26, 876
投資口公開関連費用	27, 224	168, 482
その他	240	1, 486
営業外費用合計	77, 464	419, 533
経常利益又は経常損失 (△)	△85, 525	910, 844
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△85, 525	910, 844
法人税、住民税及び事業税	217	3, 154
法人税等調整額	—	△143
法人税等合計	217	3, 010
当期純利益又は当期純損失 (△)	△85, 743	907, 833
前期繰越損失 (△)	—	△85, 743
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△85, 743	822, 090

3【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

	第 1 期 自 平成23年 9 月16日 至 平成24年 6 月30日	第 2 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成25年 2 月28日
I 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	△85,743,458	822,090,380
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	—	154,366,800
III 分配金額	—	975,818,700
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(—)	(531)
うち利益分配金	—	821,451,900
(うち 1 口当たり利益分配金)	—	(447)
うち利益超過分配金	—	154,366,800
(うち 1 口当たり利益超過分配金)	(—)	(84)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	△85,743,458	638,480
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、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。しかし、当期は当期末処理損失があるため分配は行わないものとしました。	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、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口数の整数倍の最大値となる821,451,900円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第 2 項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である515,002,884円の100分の30にほぼ相当する額である154,366,800円を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として分配することとしました。これによる減少剰余金等割合は0.002となります。 なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第 1 項第 3 号に基づいて行っています。

(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515百万円から当期の資本的支出額59百万円を控除した金額は455百万円となります。

また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

なお、当期末現在保有する資産全33物件に係る株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる平成24年 9 月19日付建物状況調査報告書に記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の 6 ヶ月平均額は306百万円です。また、追加物件取得により全33物件を保有することとなった平成25年 2 月 1 日以後 1 ヶ月間における保有資産全体(33物件)の減価償却額の実績は264百万円であり、6 ヶ月換算後の金額は1,586百万円となります。

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

4 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第 1 期 自 平成23年 9 月 16 日 至 平成24年 6 月 30 日	第 2 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成25年 2 月 28 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△85,525	910,844
減価償却費	—	515,002
投資口交付費償却	—	26,876
受取利息	△7	△ 2,230
支払利息	—	156,177
営業未収入金の増減額 (△は増加)	—	△ 29,582
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,250	△ 348,989
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△4,459	△ 4,602,169
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1	1
長期前払費用の増減額 (△は増加)	—	△ 871,156
営業未払金の増減額 (△は減少)	—	102,595
未払金の増減額 (△は減少)	16,656	308,323
未払費用の増減額 (△は減少)	144	△ 144
前受金の増減額 (△は減少)	—	1,237,595
預り金の増減額 (△は減少)	—	1,302,913
小計	△78,443	△ 1,293,940
利息の受取額	7	2,230
利息の支払額	—	△ 150,777
法人税等の支払額	—	△ 670
営業活動によるキャッシュ・フロー	△78,436	△ 1,443,158
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	△89,188	—
信託有形固定資産の取得による支出	—	△ 222,790,376
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	5,269,585
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	178,019
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△ 2,664
投資有価証券の取得による支出	—	△ 1,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,188	△ 217,347,036
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	18,400,000
長期借入れによる収入	—	96,000,000
投資口の発行による収入	200,000	107,128,217
財務活動によるキャッシュ・フロー	200,000	221,528,217
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	22,374	2,738,023
現金及び現金同等物の期首残高	—	22,374
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	22,374	2,760,397

5 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 2～55年 構築物 2～57年 機械及び装置 6～12年 工具、器具及び備品 2～15年
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 ②創立費 支出時に全額費用処理しています。
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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,287,785千円です。
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り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。

(貸借対照表に関する注記)

第1期(平成24年6月30日)

- ※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額: 50,000千円
- ※2. その他流動資産には、新投資口の発行に関連して発生した費用の見積額260,510千円が含まれています。
- ※3. 出資の欠損: 貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は85,743千円です。

第2期(平成25年2月28日)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位: 千円)		
	第1期	第2期
	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	—	2,102,434
共益費収入	—	67,902
計	—	2,170,336
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	—	51,519
駐車場収入	—	7,797
その他営業収入	—	7,303
計	—	66,620
不動産賃貸事業収益合計	—	2,236,957
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	—	84,929
水道光熱費	—	52,489
修繕費	—	3,004
損害保険料	—	4,189
減価償却費	—	515,002
その他賃貸事業費用	—	5,974
不動産賃貸事業費用合計	—	665,590
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	—	1,571,366

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	第1期	第2期
	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	16,000,000口
発行済投資口総数	400口	1,837,700口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)		
	第 1 期	第 2 期
	自 平成23年 9 月16日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成25年 2 月28日
現金及び預金	22, 374	710, 652
信託現金及び信託預金	—	2, 049, 745
現金及び現金同等物	22, 374	2, 760, 397

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)		
	第 1 期	第 2 期
	平成24年 6 月30日	平成25年 2 月28日
1 年内	—	12, 877, 715
1 年超	—	48, 412, 197
合計	—	61, 289, 912

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

第1期（平成24年6月30日）

平成24年6月30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	22,374	22,374	—
資産計	22,374	22,374	—
(3) 未払金	342,192	342,192	—
負債計	342,192	342,192	—

第2期（平成25年2月28日）

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

（単位：千円）

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

（1）現金及び預金 （2）信託現金及び信託預金

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

負債

（1）短期借入金 （3）未払金

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

（2）長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	第1期 平成24年6月30日	第2期 平成25年2月28日
預り敷金及び保証金	—	5,266,920
信託預り敷金及び保証金	—	178,019
合計	—	5,444,939

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

第1期(平成24年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	22,374
合計	22,374

第2期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

第1期(平成24年6月30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
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—

第2期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

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

(有価証券に関する注記)

第1期(平成24年6月30日)及び第2期(平成25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

第1期(平成24年6月30日)及び第2期(平成25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。

第1期(平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第2期（平成25年2月28日）

（単位：千円）

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

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

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

（退職給付に関する注記）

第1期（平成24年6月30日）及び第2期（平成25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）

第1期（平成24年6月30日）及び第2期（平成25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）

第1期（平成24年6月30日）及び第2期（平成25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）

第1期 平成24年6月30日		第2期 平成25年2月28日	
繰延税金資産		繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金	26,305	未払事業税損金不算入額	143
未払金否認	4,549	繰延税金資産合計	143
繰延税金資産小計	30,854	繰延税金資産の純額	143
評価性引当額	△30,854		
繰延税金資産合計	—		
繰延税金資産の純額	—		

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

（単位：%）

	第1期 平成24年6月30日	第2期 平成25年2月28日
法定実効税率	—	36.59
（調整）		
支払分配金の損金算入額	—	△33.00
評価性引当金の増減額	—	△3.39
その他	—	0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	0.33

（注）第1期は税引前当期純損失であるため、記載していません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

第1期(自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30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	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	GLPキャピタル 合同会社	東京都港区	1,000	持株会社	100.0%	第三者割当増資 (注) 1	90,000	—	—

(注1) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の第三者割当増資を引き受けたものです。

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

第2期(自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

第1期(自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第2期(自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第1期(自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30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	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
同一の親 会社を持 つ会社	GLPジャパン・ アドバイザーズ 株式会社	東京都港区	100,000	投資運用業	—	設立企画人報酬 (注1)	50,000	—	—
同一の親 会社を持 つ会社	GLプロパティ ーズ株式会社	東京都港区	100,000	投資助言・ 代理業	—	私募設立(注2) 第三者割当増資 (注3)	100,000 10,000	— —	— —

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注3) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の第三者割当増資を引き受けたものです。

(注4) 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。

第2期(自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	東京ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	1,772,100	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	22,700,000	—	—
							預り金の受入	114,641	預り金	114,641
							預り敷金及び保証金の引受	267,201	—	—
	コスモス 特定目的会社	東京都 港区	1,746,100	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	13,313,000	—	—
							預り金の受入	113,648	預り金	113,648
							預り敷金及び保証金の引受	252,751	—	—
	昭島ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	314,400	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	7,160,000	—	—
							預り金の受入	40,043	預り金	40,043
							預り敷金及び保証金の引受	293,166	—	—
	富里ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	100,100	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,990,000	—	—
							預り金の受入	29,372	預り金	29,372
							預り敷金及び保証金の引受	88,365	—	—

	智志野２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	4,650,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	15,220,000	—	—
							預り金の受入	143,773	預り金	115,036
							預り敷金及び保証金の引受	455,574	—	—
	船橋ロジスティック特定目的会社	東京都港区	416,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	1,720,000	—	—
							預り金の受入	19,700	預り金	19,700
	加須ロジスティック特定目的会社	東京都港区	478,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	11,500,000	—	—
							預り金の受入	58,487	預り金	58,487
							預り敷金及び保証金の引受	158,768	—	—
	杉戸２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	19,000,000	—	—
							預り金の受入	101,994	預り金	101,994
							預り敷金及び保証金の引受	390,223	—	—
	岩槻ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	6,940,000	—	—
							預り金の受入	38,751	預り金	38,751
							預り敷金及び保証金の引受	104,019	—	—
	春日部ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,116,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,240,000	—	—
							預り金の受入	13,238	預り金	13,238
							預り敷金及び保証金の引受	600,000	—	—
	越谷２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	9,780,000	—	—
							預り金の受入	57,110	預り金	45,660
							預り敷金及び保証金の引受	280,380	—	—
	三郷２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	225,900	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	14,600,000	—	—
							預り金の受入	81,682	預り金	65,294
							預り敷金及び保証金の引受	210,505	—	—
	辰巳ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,323,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,960,000	—	—
							預り金の受入	22,405	預り金	22,405
							預り敷金及び保証金の引受	138,414	—	—
	枚方ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,372,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,750,000	—	—
							預り金の受入	35,705	預り金	35,705
							預り敷金及び保証金の引受	165,195	—	—
	枚方２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	2,378,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	7,940,000	—	—
							預り金の受入	58,773	預り金	58,773
							預り敷金及び保証金の引受	254,788	—	—
	舞洲２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	8,970,000	—	—
							預り金の受入	79,877	預り金	63,842
							預り敷金及び保証金の引受	135,270	—	—
	津守ロジスティック特定目的会社	東京都港区	90,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	1,990,000	—	—
							預り金の受入	20,827	預り金	20,827
	尼崎ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	24,500,000	—	—
							預り金の受入	183,671	預り金	146,835
							預り敷金及び保証金の引受	554,750	—	—
	尼崎２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	666,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	2,040,000	—	—
							預り金の受入	10,941	預り金	10,941
							預り敷金及び保証金の引受	72,000	—	—
	アゼリア特定目的会社	東京都港区	35,525,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	5,838,000	—	—
							預り金の受入	36,426	預り金	36,426
							預り敷金及び保証金の引受	120,869	—	—
	堺ロジスティック特定目的会社	東京都港区	745,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	2,000,000	—	—
							預り金の受入	13,694	預り金	13,694
							預り敷金及び保証金の引受	133,944	—	—
	富谷ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	2,820,000	—	—
							預り金の受入	13,761	預り金	13,761
							預り敷金及び保証金の引受	45,000	—	—
	郡山１ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,700	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,100,000	—	—
							預り金の受入	26,017	預り金	20,787
							預り敷金及び保証金の引受	139,020	—	—
	東海ロジスティック特定目的会社	東京都港区	43,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	6,210,000	—	—
							預り金の受入	45,805	預り金	36,615
							預り敷金及び保証金の引受	186,720	—	—

早島ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	1,190,000	—	—
						預り金の受入	7,986	預り金	7,986
						預り敷金及び保証金の引受	48,000	—	—
早島2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	2,460,000	—	—
						預り金の受入	16,748	預り金	13,384
						預り敷金及び保証金の引受	81,660	—	—
基山ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,760,000	—	—
						預り金の受入	29,509	預り金	23,545
						預り敷金及び保証金の引受	76,941	—	—
仙台ロジスティック特定目的会社	東京都港区	816,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	5,620,000	—	—
						預り金の受入	21,511	預り金	21,511
						預り敷金及び保証金の引受	194,066	—	—
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社(注1)	東京都港区	100,000	投資助言・代理業	—	PM業務の委託 商標使用許諾	プロパティ・マネジメント報酬	45,073	営業未払金	47,326
						ブランド使用料(注3)	2,900	—	—
GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	投資運用業	—	役員の兼任 資産運用の委託	資産運用報酬(注3)	209,385	未払金	219,854

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

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

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

(3) その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

第1期(自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第2期（自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

		第1期 自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	第2期 自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日
貸借対照表計上額			
	期首残高	—	—
	期中増減額	—	222,424,265
	期末残高	—	222,424,265
期末時価		—	226,681,000

（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、当期の主な増加理由は33物件（GLP 東京、GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野Ⅱ、GLP 船橋、GLP 加須、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、GLP 枚方、GLP 枚方Ⅱ、GLP 舞洲Ⅱ、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎、GLP 尼崎Ⅱ、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山Ⅰ、GLP 郡山Ⅲ、GLP 東海、GLP 早島、GLP 早島Ⅱ、GLP 基山、GLP 鳥栖Ⅲ及びGLP 仙台）の取得（222,879,564千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（515,002千円）の計上によるものです。

（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対象となっているものです。

本投資法人の投資対象はマルチ物件及びBTS物件（注）から構成されており、「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 尼崎及びGLP 郡山Ⅲ

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 鳥栖Ⅲ及びGLP 仙台

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

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

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

第1期（平成24年6月30日）

当計算期間においては、資産の取得を行っておらず、実質的な運用を開始していないため、開示の対象となるセグメントはなく、記載を省略しています。

第2期（平成25年2月28日）

(単位：千円)

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

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

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

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

(関連情報)

第1期（自平成23年9月16日 至 平成24年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

当期においては、営業収益が発生していない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

当期においては、営業収益が発生していないため記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

当期においては、営業収益が発生していないため記載を省略しています。

第2期（自平成24年7月1日至平成25年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客は以下のとおりです。

なお、各不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントを集計の対象としています。

(単位：千円)

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

(1口当たり情報に関する注記)

	第1期 自平成23年9月16日 至平成24年6月30日	第2期 自平成24年7月1日 至平成25年2月28日
1口当たり純資産額	35,705円	58,945円
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)	△48,856円	1,720円

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

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

(注3) 1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は以下のとおりです。

	第1期 自平成23年9月16日 至平成24年6月30日	第2期 自平成24年7月1日 至平成25年2月28日
当期純利益又は当期純損失(△)	△85,743千円	907,833千円
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又は当期純損失(△)	△85,743千円	907,833千円
期中平均投資口数	1,755口	527,696口

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	:	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - （1）資産の評価
 - （2）保管
 - （3）存続期間
 - （4）計算期間
 - （5）その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 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
 - （2）運用体制
 - （3）大株主の状況
 - （4）役員の状況
 - （5）事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A. 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
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - B. 国内における引受人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - C. 海外における引受人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - （1）貸借対照表
 - （2）損益計算書
 - （3）投資主資本等変動計算書
 - （4）金銭の分配に係る計算書
 - （5）キャッシュ・フロー計算書
 - （6）注記表
 - （7）附属明細表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績



GLP J-REIT

GLP 投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）



本届出目論見書により行うGLP投資法人投資口8,884,642,020円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口920,523,800円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成25年9月3日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.glpjreit.com/>）（以下「新聞等」と総称します。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。

本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1) に規定する投資家がその行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成25年9月4日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成25年9月18日から平成25年9月25日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。
- (注2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - 先物取引
 - 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (注3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年9月3日

【発行者名】 GLP投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 三木 真人

【本店の所在の場所】 東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター

【事務連絡者氏名】 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
財務管理本部長 辰巳 洋治

【電話番号】 03-3289-9630（代表）

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】

GLP投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】

形態：投資証券

発行価額の総額：一般募集 8,884,642,020円

売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 920,523,800円

（注1）発行価額の総額は、平成25年8月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、平成25年8月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

目 次

	頁
投資法人の詳細情報	1
第 1 投資法人の追加情報	1
1 投資法人の沿革	1
2 役員の状況	1
3 その他	3
第 2 手続等	4
1 申込（販売）手続等	4
2 買戻し手続等	4
第 3 管理及び運営	5
1 資産管理等の概要	5
(1) 資産の評価	5
(2) 保管	7
(3) 存続期間	7
(4) 計算期間	7
(5) その他	7
2 利害関係人との取引制限	13
3 投資主・投資法人債権者の権利	19
第 4 関係法人の状況	24
1 資産運用会社の概況	24
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	24
(2) 運用体制	25
(3) 大株主の状況	32
(4) 役員の状況	33
(5) 事業の内容及び営業の概況	35
2 その他の関係法人の概況	36
A. 投資主名簿等管理人、資産保管会社兼一般事務受託者	36
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	36
(2) 関係業務の概要	36
(3) 資本関係	37
B. 国内における引受人	38
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	38
(2) 関係業務の概要	38
(3) 資本関係	38
C. 海外における引受人	39
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	39
(2) 関係業務の概要	39
(3) 資本関係	39
第 5 投資法人の経理状況	40
1 財務諸表	41
(1) 貸借対照表	41
(2) 損益計算書	43
(3) 投資主資本等変動計算書	44
(4) 金銭の分配に係る計算書	45
(5) キャッシュ・フロー計算書	46
(6) 注記表	47
(7) 附属明細表	58
2 投資法人の現況	60
第 6 販売及び買戻しの実績	61
独立監査人の監査報告書	62

【投資法人の詳細情報】

第 1 【投資法人の追加情報】

1 【投資法人の沿革】

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

2 【役員の状況】

（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	三木 真人	昭和62年 4 月 三井不動産株式会社入社（不動産証券化業務等に従事） 平成14年 8 月 プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社（同社の経営に従事） 平成16年 4 月 株式会社プロロジス代表取締役就任 平成21年 3 月 GLプロパティーズ株式会社（現：グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社）代表取締役就任 平成23年 4 月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）就任 平成23年 9 月 GLP投資法人執行役員就任（現任） 平成24年10月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長就任（現任）	1,367
監督役員	井上 寅喜	昭和55年10月 アーサーアンダーセン東京事務所（現：有限責任 あずさ監査法人）入社 平成20年 7 月 株式会社ヒューロンコンサルティンググループ マネージングディレクター就任 平成20年 7 月 井上寅喜公認会計士事務所所長就任（現任） 平成22年 7 月 株式会社アカウンティングアドバイザー代表取締役社長就任（現任） 平成23年 6 月 パイオニア株式会社 社外監査役就任（現任） 平成23年 9 月 GLP投資法人監督役員就任（現任）	—

監督役員	山口 孝太	平成12年10月 長島・大野・常松法律事務所 入所（平成12年から平成15年まで、平成17年から平成23年まで） 平成18年5月 Columbia University School of Law 卒業（LL.M.） 平成18年10月 Debevoise & Plimpton LLP（New York）勤務 平成23年9月 木村・多久島・山口法律事務所 開設（現任） 平成23年9月 GLP投資法人監督役員就任（現任） 平成25年6月 株式会社平和 社外取締役就任（現任）	—
------	-------	--	---

3【その他】

(1) 役員の変更

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

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

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

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

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

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

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

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

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

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

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

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記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並びにその他の投信法で定める有価証券をいいます。但し、A. 乃至E. に該当するものを除きます。）
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額をもって評価します。市場価格がない場合には、合理的に算出された価額をもって評価します。
- G. 金銭債権（投信法施行令で定めるものをいいます。但し、A. 乃至F. 並びに預金、コール・ローン及び譲渡性預金証書に該当するものを除きます。）
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。
- H. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令で定めるものをいいます。）
(イ) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
金融商品取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
(ロ) 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。
但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップ特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。
- I. 上記に定めのない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌して算出された価額により評価します。

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

- 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。

（2）【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第227条第2項）。

（3）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

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

（5）【その他】

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、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

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

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（平成23年10月3日）に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めないものとします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

- （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（平成23年9月16日）から4年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

- （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（平成23年10月3日）から平成27年8月31日までとし、資産保管業務委託契約の有効期間満了予定日の3ヶ月前までにいずれの当事者からもその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨

の書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (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。

(二) 契約の変更の開示方法等

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

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

D. 一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

(イ) 契約期間

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

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (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）。

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（昭和40年政令第321号）で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。
 - A. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - B. 当該資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - C. 当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
 - D. A. から C. までは掲げるもののほか、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。

(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、後記「第４ 関係法人の状況 / １ 資産運用会社の概況 / （２）運用体制 / ④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、GLPグループとの間で不動産等の取得等の取引を行うことがあります。この場合の不動産等１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）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（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、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う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（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとし）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、乖離許容率は10%を超えてならないものとします。
- C. 乖離許容率の決定及び見直しにあたっては、投資委員会外部委員の賛成を得なければならないものとします。
- D. 利害関係人等からその他の運用資産を取得する際には、原則として、時価で行うこととし、時価を把握するのが困難な場合は、A. に準じるものとします。
- E. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した諸費用が発生していた場合、本投資法人はこれらの諸費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社等組成費用、デュー・ディリジェンス費用等）を取得価格に加えて取得することができます。

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（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとし）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. 売却価格の決定にあたっては、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. 利害関係人等へその他の運用資産を売却する際には、原則として、時価で行うこととし、時価を把握するのが困難な場合は、A. に準じるものとします。

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. 不動産等の売買にかかる媒介の場合

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

B. 不動産等の賃貸に係る媒介の場合

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

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）利害関係人等及び主要株主との取引状況等

A. 本投資法人は、第２期決算日後本書の日付までに、資産運用会社の親会社等であるGLPの子会社等に当たる以下の各特定目的会社から、以下の各取得予定資産を信託財産とする信託受益権を取得することを内容とする信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。

物件名称	現信託受益者（現所有者）
GLP 浦安Ⅲ	浦安３ロジスティック特定目的会社
GLP 小牧	小牧ロジスティック特定目的会社

また、本投資法人は、本書の日付までに、資産運用会社の主要株主でありかつ親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズが資産運用業務を受託している以下の取得先から、以下の各取得予定資産を信託財産とする信託受益権を取得することを内容とする信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。

物件名称	現信託受益者（現所有者）
GLP 羽村	ライトイヤー特定目的会社
GLP 船橋Ⅲ	
GLP 袖ヶ浦	
GLP 六甲Ⅱ	
GLP 江別	
GLP 桑名	
GLP 廿日市	

なお、各取得予定資産について、資産運用会社の親会社等であるGLPの子会社等に当たる有限会社又は合同会社をマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されており又は締結される予定であり、既にマスターリース契約が締結されている場合には上記の信託受益権の取得に伴い、当該締結済のマスターリース契約を承継する予定です。また、本投資法人は、当該マスターリース会社との間で、マスターリース会社のエンドテナントに対する敷金及び保証金（以下「敷金等」といいます。）の返還債務の履行を引き受け、信託受託者に対して敷金等相当額を交付するマスターリース会社の債務を併存的に受け受けるとともに、当該履行引受及び併存的債務引受の対価として敷金等相当額全額の支払いを受ける旨の合意書を締結する予定です。

さらに、本投資法人は、資産運用会社の主要株主でありかつ親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズに対し、取得予定資産のすべてにつき、PM業務を委託することを予定しています。

B. 第2期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	221,311,000千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 221,311,000千円(100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円(－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
東京ロジスティック特定目的会社	22,700,000千円(10.3%)	－千円(－%)
コスモス特定目的会社	13,313,000千円(6.0%)	－千円(－%)
昭島ロジスティック特定目的会社	7,160,000千円(3.2%)	－千円(－%)
富里ロジスティック特定目的会社	4,990,000千円(2.3%)	－千円(－%)
習志野2ロジスティック特定目的会社	15,220,000千円(6.9%)	－千円(－%)
船橋ロジスティック特定目的会社	1,720,000千円(0.8%)	－千円(－%)
加須ロジスティック特定目的会社	11,500,000千円(5.2%)	－千円(－%)
杉戸2ロジスティック特定目的会社	19,000,000千円(8.6%)	－千円(－%)
岩槻ロジスティック特定目的会社	6,940,000千円(3.1%)	－千円(－%)
春日部ロジスティック特定目的会社	4,240,000千円(1.9%)	－千円(－%)
越谷2ロジスティック特定目的会社	9,780,000千円(4.4%)	－千円(－%)
三郷2ロジスティック特定目的会社	14,600,000千円(6.6%)	－千円(－%)
辰巳ロジスティック特定目的会社	4,960,000千円(2.2%)	－千円(－%)
枚方ロジスティック特定目的会社	4,750,000千円(2.1%)	－千円(－%)
枚方2ロジスティック特定目的会社	7,940,000千円(3.6%)	－千円(－%)
舞洲2ロジスティック特定目的会社	8,970,000千円(4.1%)	－千円(－%)
津守ロジスティック特定目的会社	1,990,000千円(0.9%)	－千円(－%)
尼崎ロジスティック特定目的会社	24,500,000千円(11.1%)	－千円(－%)
尼崎2ロジスティック特定目的会社	2,040,000千円(0.9%)	－千円(－%)
アゼリア特定目的会社	5,838,000千円(2.6%)	－千円(－%)
堺ロジスティック特定目的会社	2,000,000千円(0.9%)	－千円(－%)
富谷ロジスティック特定目的会社	2,820,000千円(1.3%)	－千円(－%)
郡山1ロジスティック特定目的会社	4,100,000千円(1.9%)	－千円(－%)
東海ロジスティック特定目的会社	6,210,000千円(2.8%)	－千円(－%)
早島ロジスティック特定目的会社	1,190,000千円(0.5%)	－千円(－%)
早島2ロジスティック特定目的会社	2,460,000千円(1.1%)	－千円(－%)
基山ロジスティック特定目的会社	4,760,000千円(2.2%)	－千円(－%)
仙台ロジスティック特定目的会社	5,620,000千円(2.5%)	－千円(－%)
合計	221,311,000千円(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)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		(B)/(A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	45,073	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	45,073	100.0
ブランド使用料	2,900	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	2,900	100.0

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

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法、社債株式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（社債株式等振替法第228条、140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第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）。

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

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方法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招集の方法及び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役員解任請求権

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

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

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

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手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となります（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第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、元利金の支払い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（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第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、元金の支払い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株式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（社債株式等振替法第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

100百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

- A. 不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- 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。

平成23年2月25日 会社設立

平成23年3月25日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第92820号）

平成23年6月7日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第66号）

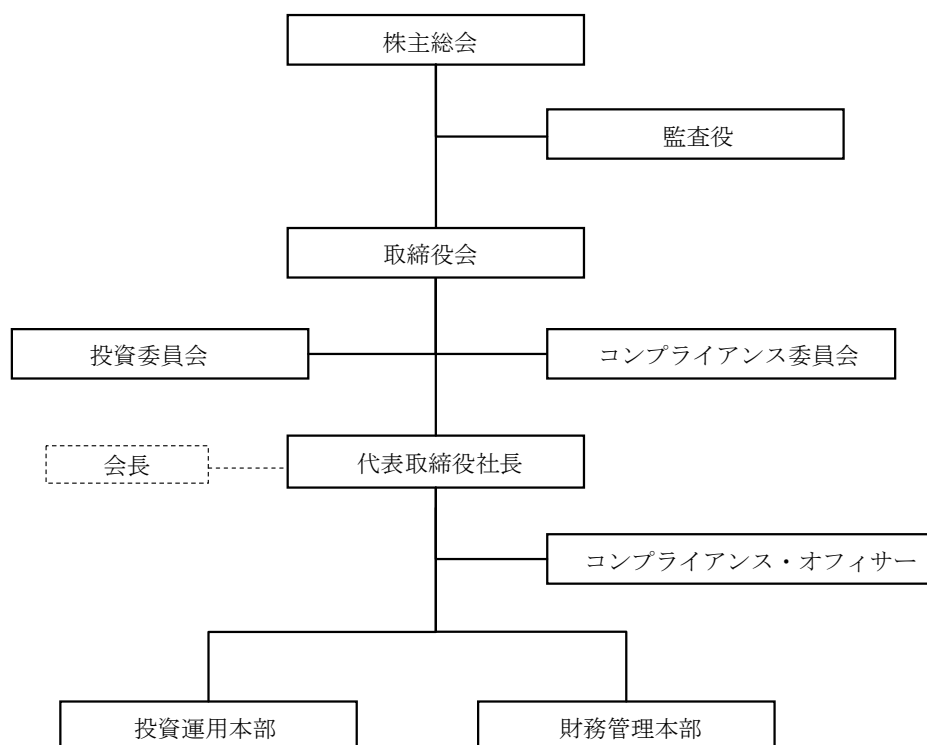
平成23年6月27日 金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2547号）

平成23年10月20日 社団法人投資信託協会（現 一般社団法人投資信託協会）に入会

(2) 【運用体制】

資産運用会社である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。

① 組織



A. 取締役会

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

B. 投資運用本部及び財務管理本部

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

C. 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「③ 投資運用の意思決定機構」及び「④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。

D. 会長

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

② 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) 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 ロ (ニ) その他の投資方針にかかる重要事項 個別の資産運用取引に関する事項 (イ) 投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 (ロ) 年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 (ハ) 投資法人による資金調達案（リスクヘッジ目的のデリバティブ取引を含みます。）の承認 (ニ) その他の投資法人の資産の運用・資金調達にかかる重要事項
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
財務管理本部	(イ) 資金調達に係る基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ロ) 予算策定等経営企画全般に関する事項 (ハ) 資金調達（デット・エクイティ等）実務に関する事項 (ニ) 分配政策にかかる基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ホ) 資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 (ヘ) 余剰資金の運用に関する事項 (ト) インベスターリレーションズ（法定開示及び金融商品取引所規則に基づく開示を含みます。）に関する事項 (チ) 投資法人対応に関する事項 (リ) 資産運用管理事務全般に関する事項 (ヌ) 経営方針等に関する事項 (ル) 株主総会・取締役会の運営に関する事項 (ヲ) 諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 (ワ) 資産運用会社の人事全般に関する事項 (カ) 資産運用会社の総務全般に関する事項 (ヨ) システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 (タ) 広報に関する事項 (レ) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 (ソ) コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項 (ツ) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (ネ) 法人関連情報の管理に関する事項 (ナ) 情報資産の管理及び保護等に関する業務

組織名称	各組織の業務の概略
投資運用本部	(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) 物件又はマーケットの調査に関する事項 (ニ) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (ホ) 運用資産の運用手法の研究開発に関する事項 (ヘ) 運用資産の管理（修繕を含みます。）に関する事項 (ト) 運用資産の賃貸に関する事項

③ 投資運用の意思決定機構

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

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

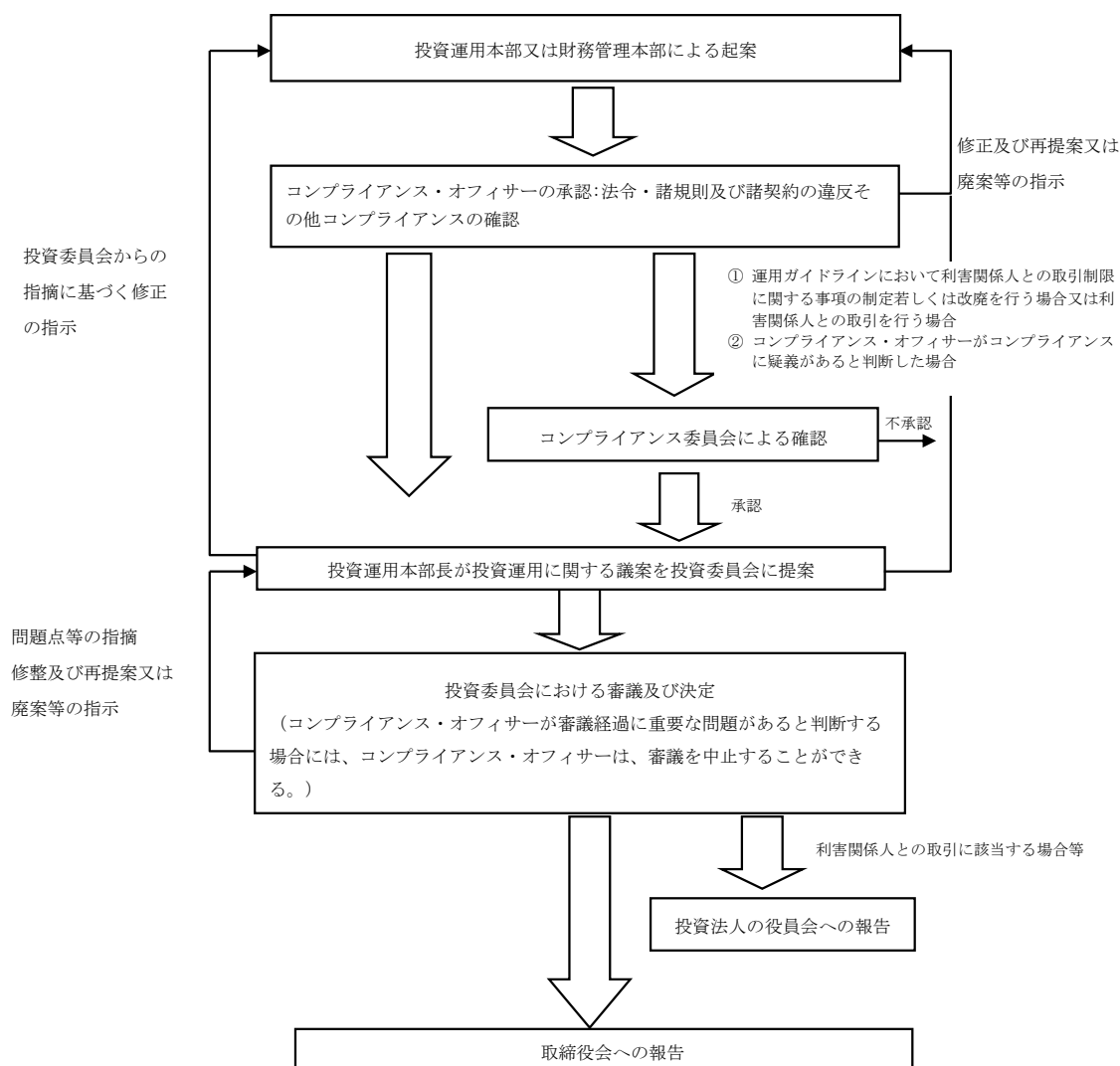
投資委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

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

投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数以上が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数が賛成したことをもってこれを決するものとし、決定事項については、代表取締役社長より、取締役会（利害関係人との取引に該当する場合等は、取締役会及び投資法人の役員会）へ報告されます。また、利害関係人との間で運用資産の売買を行う場合における売買価格と鑑定評価額との乖離幅の上限の決定及び変更並びに投資法人による運用資産の取得及び売却の決定及び変更の議案は、投資委員会外部委員が出席し、かつ当該決議事項に対し賛成した場合、又は、やむを得ない事由により投資委員会外部委員が投資委員会に出席できない場合には、当該投資委員会外部委員が書面をもって賛成した場合に限り、投資委員

会での決議をすることができるものとします。なお、利害関係人と投資法人との取引に関して投資委員会が審議を行う場合には、当該利害関係人に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる当該利害関係人の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

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



④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A. コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務に係る適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程の改定（誤字脱字の訂正を除きます。）並びにコン

プライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。）、コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定や、利害関係人との取引に関するもの及びコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断したものについてのコンプライアンス上の問題の有無を審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

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

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

コンプライアンス委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス委員会外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつコンプライアンス委員会外部委員全員が賛成したことをもってこれを決します。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。

B. コンプライアンス・オフィサー

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

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

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

上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。

また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・諸規則の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

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

⑤ リスク管理体制

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、本投資口への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

A. 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。この報告手段を通じ、資産運用会社又はその利害関係人から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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

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

B. 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。

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

(ロ) 資産運用会社は、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ます。

(ハ) 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ます。

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

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

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

(注) 「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

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

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

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

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付随し又は関連する業務

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】

A. 投資主名簿等管理人、資産保管会社兼一般事務受託者

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
資本金の額 : 324,279百万円（平成25年3月31日現在）
住 所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

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します。）
- 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. 投資口の名义書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
- D. 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- E. 投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- F. 投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人並びに以上の者の常任代理人（以下この項において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録及び変更の登録に関する事務
- G. 前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- H. 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- I. 投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- J. 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- K. 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- L. 投資口の募集、投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
- M. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

- N. 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務
(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. 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。

B. 国内における引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (注) (平成25年3月31日現在)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	金商法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
シティグループ証券株式会社	96,307百万円	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	83,616百万円	
SMB C日興証券株式会社	10,000百万円	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
株式会社SBI証券	47,937百万円	

(注) 資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

国内における引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の国内一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 海外における引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注1） （平成25年3月31日現在）	事業の内容
ゴールドマン・サックス・インター ナショナル （Goldman Sachs International）	533,447千米ドル（注2） （518億円）	投資銀行業
シティグループ・グローバル・マー ケッツ・リミテッド （Citigroup Global Markets Limited）	1,500百万米ドル （1,457億円）	
ノムラ・インターナショナル・ピー エルシー （Nomura International plc）	7,854,294,137米ドル （7,633億円）	
ジェー・ピー・モルガン・セキュリ ティーズ・ピーエルシー （J.P. Morgan Securities plc）	15,505百万米ドル （1兆5,069億円）	

（注1）米ドルの円貨換算は、便宜上、平成25年8月28日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル＝97.19円）を用いており、億円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）ゴールドマン・サックス・インターナショナルの資本金の額は、平成25年6月30日現在の資本金の額を記載しています。

(2) 関係業務の概要

海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の海外募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第2期計算期間（平成24年7月1日から平成25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）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）に基づいて作成しています。なお、規約に基づき本投資法人の第1期計算期間は、平成23年9月16日から平成24年6月30日までとなっており、第2期計算期間は、平成24年7月1日から平成25年2月28日までとなっております。

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2期計算期間（平成24年7月1日から平成25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)

	第 1 期 平成 24 年 6 月 30 日	第 2 期 平成 25 年 2 月 28 日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,374	710,652
信託現金及び信託預金	—	2,049,745
営業未収入金	—	29,582
前払費用	5,250	354,239
繰延税金資産	—	143
未収消費税等	4,459	4,606,628
その他 ※2	263,608	—
流動資産合計	295,692	7,750,992
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	—	90,360,351
減価償却累計額	—	△ 482,557
信託建物（純額）	—	89,877,794
信託構築物	—	1,929,388
減価償却累計額	—	△ 29,128
信託構築物（純額）	—	1,900,260
信託機械及び装置	—	51,909
減価償却累計額	—	△ 1,368
信託機械及び装置（純額）	—	50,541
信託工具、器具及び備品	—	72,595
減価償却累計額	—	△ 1,949
信託工具、器具及び備品（純額）	—	70,646
信託土地	—	130,525,023
建設仮勘定	151,117	—
有形固定資産合計	151,117	222,424,265
投資その他の資産		
投資有価証券	—	1,600
長期前払費用	—	871,156
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	882,756
固定資産合計	161,117	223,307,022
繰延資産		
投資口交付費	—	295,637
繰延資産合計	—	295,637
資産合計	456,810	231,353,652

(単位：千円)

	第 1 期 平成 24 年 6 月 30 日	第 2 期 平成 25 年 2 月 28 日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	—	102, 595
短期借入金	—	18, 400, 000
未払金	342, 192	533, 675
未払費用	144	5, 400
未払法人税等	217	2, 701
前受金	—	1, 237, 595
預り金	—	1, 302, 913
流動負債合計	342, 553	21, 584, 882
固定負債		
長期借入金	—	96, 000, 000
預り敷金及び保証金	—	5, 266, 920
信託預り敷金及び保証金	—	178, 019
固定負債合計	—	101, 444, 939
負債合計	342, 553	123, 029, 822
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	200, 000	107, 501, 739
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）※3	△85, 743	822, 090
剰余金合計	△85, 743	822, 090
投資主資本合計	114, 256	108, 323, 829
純資産合計 ※1	114, 256	108, 323, 829
負債純資産合計	456, 810	231, 353, 652

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第 1 期	第 2 期
	自 平成 23 年 9 月 16 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	—	2,170,336
その他賃貸事業収入 ※1	—	66,620
営業収益合計	—	2,236,957
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	—	665,590
資産運用報酬	—	209,385
資産保管手数料	446	1,121
一般事務委託手数料	904	3,910
役員報酬	1,200	2,660
会計監査人報酬	1,500	14,100
租税公課	3,423	208
その他営業費用	594	11,851
営業費用合計	8,068	908,827
営業利益又は営業損失 (△)	△8,068	1,328,129
営業外収益		
受取利息	7	2,230
その他	—	17
営業外収益合計	7	2,247
営業外費用		
支払利息	—	156,177
融資関連費用	—	66,510
創立費	50,000	—
投資口交付費償却	—	26,876
投資口公開関連費用	27,224	168,482
その他	240	1,486
営業外費用合計	77,464	419,533
経常利益又は経常損失 (△)	△85,525	910,844
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△85,525	910,844
法人税、住民税及び事業税	217	3,154
法人税等調整額	—	△143
法人税等合計	217	3,010
当期純利益又は当期純損失 (△)	△85,743	907,833
前期繰越損失 (△)	—	△85,743
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	△85,743	822,090

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第 1 期 自 平成 23 年 9 月 16 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	第 2 期 自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	—	200,000
当期変動額		
新投資口の発行	200,000	107,301,739
当期変動額合計	200,000	107,301,739
当期末残高 ※1	200,000	107,501,739
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
当期首残高	—	△85,743
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△85,743	907,833
当期変動額合計	△85,743	907,833
当期末残高	△85,743	822,090
剰余金合計		
当期首残高	—	△85,743
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△85,743	907,833
当期変動額合計	△85,743	907,833
当期末残高	△85,743	822,090
投資主資本合計		
当期首残高	—	114,256
当期変動額		
新投資口の発行	200,000	107,301,739
当期純利益又は当期純損失(△)	△85,743	907,833
当期変動額合計	114,256	108,209,573
当期末残高	114,256	108,323,829
純資産合計		
当期首残高	—	114,256
当期変動額		
新投資口の発行	200,000	107,301,739
当期純利益又は当期純損失(△)	△85,743	907,833
当期変動額合計	114,256	108,209,573
当期末残高	114,256	108,323,829

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

	第 1 期 自 平成 23 年 9 月 16 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	第 2 期 自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日
I 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	△85,743,458	822,090,380
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	—	154,366,800
III 分配金額	—	975,818,700
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(—)	(531)
うち利益分配金	—	821,451,900
(うち 1 口当たり利益分配金)	—	(447)
うち利益超過分配金	—	154,366,800
(うち 1 口当たり利益超過分配金)	(—)	(84)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	△85,743,458	638,480
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、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとします。しかし、当期は当期末処理損失があるため分配は行わないものとしました。	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、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口数の整数倍の最大値となる 821,451,900 円を、利益分配金として分配することとしました。 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、每期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である 515,002,884 円の 100 分の 30 にほぼ相当する額である 154,366,800 円を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として分配することとしました。これによる減少剰余金等割合は 0.002 となります。 なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第 23 条第 1 項第 3 号に基づいて行っています。

(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 515 百万円から当期の資本的支出額 59 百万円を控除した金額は 455 百万円となります。

また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の 100 分の 30 に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

なお、当期末現在保有する資産全 33 物件に係る株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる平成 24 年 9 月 19 日付建物状況調査報告書に記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の 6 ヶ月平均額は 306 百万円です。また、追加物件取得により全 33 物件を保有することとなった平成 25 年 2 月 1 日以後 1 ヶ月間における保有資産全体(33 物件)の減価償却額の実績は 264 百万円であり、6 ヶ月換算後の金額は 1,586 百万円となります。また、当期の利益を超える金銭の分配額は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第1期	第2期
	自 平成23年9月16日	自 平成24年7月1日
	至 平成24年6月30日	至 平成25年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△85,525	910,844
減価償却費	—	515,002
投資口交付費償却	—	26,876
受取利息	△7	△2,230
支払利息	—	156,177
営業未収入金の増減額 (△は増加)	—	△29,582
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,250	△348,989
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△4,459	△4,602,169
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1	1
長期前払費用の増減額 (△は増加)	—	△871,156
営業未払金の増減額 (△は減少)	—	102,595
未払金の増減額 (△は減少)	16,656	308,323
未払費用の増減額 (△は減少)	144	△144
前受金の増減額 (△は減少)	—	1,237,595
預り金の増減額 (△は減少)	—	1,302,913
小計	△78,443	△1,293,940
利息の受取額	7	2,230
利息の支払額	—	△150,777
法人税等の支払額	—	△670
営業活動によるキャッシュ・フロー	△78,436	△1,443,158
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	△89,188	—
信託有形固定資産の取得による支出	—	△222,790,376
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	5,269,585
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	178,019
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△2,664
投資有価証券の取得による支出	—	△1,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,188	△217,347,036
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	18,400,000
長期借入れによる収入	—	96,000,000
投資口の発行による収入	200,000	107,128,217
財務活動によるキャッシュ・フロー	200,000	221,528,217
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	22,374	2,738,023
現金及び現金同等物の期首残高	—	22,374
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	22,374	2,760,397

(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 2～55年 構築物 2～57年 機械及び装置 6～12年 工具、器具及び備品 2～15年
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 ②創立費 支出時に全額費用処理しています。
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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,287,785千円です。
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。

(貸借対照表に関する注記)

第1期(平成24年6月30日)

- ※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額: 50,000千円
- ※2. その他流動資産には、新投資口の発行に関連して発生した費用の見積額260,510千円が含まれています。
- ※3. 出資の欠損: 貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は85,743千円です。

第2期(平成25年2月28日)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)		
	第1期	第2期
	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	—	2,102,434
共益費収入	—	67,902
計	—	2,170,336
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	—	51,519
駐車場収入	—	7,797
その他営業収入	—	7,303
計	—	66,620
不動産賃貸事業収益合計	—	2,236,957
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	—	84,929
水道光熱費	—	52,489
修繕費	—	3,004
損害保険料	—	4,189
減価償却費	—	515,002
その他賃貸事業費用	—	5,974
不動産賃貸事業費用合計	—	665,590
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	—	1,571,366

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	第1期	第2期
	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	16,000,000口
発行済投資口総数	400口	1,837,700口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	(単位：千円)	
	第 1 期	第 2 期
	自 平成 23 年 9 月 16 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日
現金及び預金	22,374	710,652
信託現金及び信託預金	—	2,049,745
現金及び現金同等物	22,374	2,760,397

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

	(単位：千円)	
	第 1 期	第 2 期
	平成 24 年 6 月 30 日	平成 25 年 2 月 28 日
1 年内	—	12,877,715
1 年超	—	48,412,197
合計	—	61,289,912

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

第1期（平成24年6月30日）

平成24年6月30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	22,374	22,374	—
資産計	22,374	22,374	—
(3) 未払金	342,192	342,192	—
負債計	342,192	342,192	—

第2期（平成25年2月28日）

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

（単位：千円）

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

（1）現金及び預金 （2）信託現金及び信託預金

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

負債

（1）短期借入金 （3）未払金

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。

（2）長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	第1期 平成24年6月30日	第2期 平成25年2月28日
預り敷金及び保証金	—	5,266,920
信託預り敷金及び保証金	—	178,019
合計	—	5,444,939

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

第1期(平成24年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	22,374
合計	22,374

第2期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

第1期(平成24年6月30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
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—

第2期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

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

(有価証券に関する注記)

第1期(平成24年6月30日)及び第2期(平成25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

第1期(平成24年6月30日)及び第2期(平成25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。

第1期(平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第2期（平成25年2月28日）

（単位：千円）

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

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

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

（退職給付に関する注記）

第1期（平成24年6月30日）及び第2期（平成25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）

第1期（平成24年6月30日）及び第2期（平成25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）

第1期（平成24年6月30日）及び第2期（平成25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）

第1期 平成24年6月30日		第2期 平成25年2月28日	
繰延税金資産		繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金	26,305	未払事業税損金不算入額	143
未払金否認	4,549	繰延税金資産合計	143
繰延税金資産小計	30,854	繰延税金資産の純額	143
評価性引当額	△30,854		
繰延税金資産合計	—		
繰延税金資産の純額	—		

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

（単位：％）

	第1期 平成24年6月30日	第2期 平成25年2月28日
法定実効税率	—	36.59
（調整）		
支払分配金の損金算入額	—	△33.00
評価性引当金の増減額	—	△3.39
その他	—	0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	0.33

（注）第1期は税引前当期純損失であるため、記載していません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

第1期 (自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30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	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	GLPキャピタル 合同会社	東京都港区	1,000	持株会社	100.0%	第三者割当増資 (注1)	90,000	—	—

(注1) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の第三者割当増資を引き受けたものです。

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

第2期 (自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

第1期 (自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第2期 (自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第1期 (自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30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	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
同一の親 会社を持 つ会社	GLPジャパン・ アドバイザーズ 株式会社	東京都港区	100,000	投資運用業	—	設立企画人報酬 (注1)	50,000	—	—
同一の親 会社を持 つ会社	GLプロパティ ーズ株式会社	東京都港区	100,000	投資助言・ 代理業	—	私募設立(注2) 第三者割当増資 (注3)	100,000 10,000	— —	— —

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注3) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の第三者割当増資を引き受けたものです。

(注4) 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。

第2期 (自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	東京ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	1,772,100	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	22,700,000	—	—
							預り金の受入	114,641	預り金	114,641
							預り敷金及び保証金の引受	267,201	—	—
	コスモス 特定目的会社	東京都 港区	1,746,100	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	13,313,000	—	—
							預り金の受入	113,648	預り金	113,648
							預り敷金及び保証金の引受	252,751	—	—
	昭島ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	314,400	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	7,160,000	—	—
							預り金の受入	40,043	預り金	40,043
							預り敷金及び保証金の引受	293,166	—	—
	富里ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	100,100	不動産 業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,990,000	—	—
							預り金の受入	29,372	預り金	29,372
							預り敷金及び保証金の引受	88,365	—	—

	習志野２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	4,650,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	15,220,000	—	—
							預り金の受入	143,773	預り金	115,036
							預り敷金及び保証金の引受	455,574	—	—
	船橋ロジスティック特定目的会社	東京都港区	416,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	1,720,000	—	—
							預り金の受入	19,700	預り金	19,700
	加須ロジスティック特定目的会社	東京都港区	478,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	11,500,000	—	—
							預り金の受入	58,487	預り金	58,487
							預り敷金及び保証金の引受	158,768	—	—
	杉戸２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	19,000,000	—	—
							預り金の受入	101,994	預り金	101,994
							預り敷金及び保証金の引受	390,223	—	—
	岩槻ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	6,940,000	—	—
							預り金の受入	38,751	預り金	38,751
							預り敷金及び保証金の引受	104,019	—	—
	春日部ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,116,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,240,000	—	—
							預り金の受入	13,238	預り金	13,238
							預り敷金及び保証金の引受	600,000	—	—
	越谷２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	9,780,000	—	—
							預り金の受入	57,110	預り金	45,660
							預り敷金及び保証金の引受	280,380	—	—
	三郷２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	225,900	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	14,600,000	—	—
							預り金の受入	81,682	預り金	65,294
							預り敷金及び保証金の引受	210,505	—	—
	辰巳ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,323,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,960,000	—	—
							預り金の受入	22,405	預り金	22,405
							預り敷金及び保証金の引受	138,414	—	—
	枚方ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,372,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,750,000	—	—
							預り金の受入	35,705	預り金	35,705
							預り敷金及び保証金の引受	165,195	—	—
	枚方２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	2,378,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	7,940,000	—	—
							預り金の受入	58,773	預り金	58,773
							預り敷金及び保証金の引受	254,788	—	—
	舞洲２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	8,970,000	—	—
							預り金の受入	79,877	預り金	63,842
							預り敷金及び保証金の引受	135,270	—	—
	津守ロジスティック特定目的会社	東京都港区	90,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	1,990,000	—	—
							預り金の受入	20,827	預り金	20,827
							不動産信託受益権の購入	24,500,000	—	—
	尼崎ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	預り金の受入	183,671	預り金	146,835
							預り敷金及び保証金の引受	554,750	—	—
							不動産信託受益権の購入	2,040,000	—	—
	尼崎２ロジスティック特定目的会社	東京都港区	666,100	不動産業	—	—	預り金の受入	10,941	預り金	10,941
							預り敷金及び保証金の引受	72,000	—	—
							不動産信託受益権の購入	5,838,000	—	—
	アゼリア特定目的会社	東京都港区	35,525,600	不動産業	—	—	預り金の受入	36,426	預り金	36,426
							預り敷金及び保証金の引受	120,869	—	—
							不動産信託受益権の購入	2,000,000	—	—
	堺ロジスティック特定目的会社	東京都港区	745,600	不動産業	—	—	預り金の受入	13,694	預り金	13,694
							預り敷金及び保証金の引受	133,944	—	—
							不動産信託受益権の購入	2,820,000	—	—
	富谷ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100	不動産業	—	—	預り金の受入	13,761	預り金	13,761
							預り敷金及び保証金の引受	45,000	—	—
							不動産信託受益権の購入	4,100,000	—	—
	郡山１ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,700	不動産業	—	—	預り金の受入	26,017	預り金	20,787
							預り敷金及び保証金の引受	139,020	—	—
							不動産信託受益権の購入	6,210,000	—	—
	東海ロジスティック特定目的会社	東京都港区	43,100	不動産業	—	—	預り金の受入	45,805	預り金	36,615
							預り敷金及び保証金の引受	186,720	—	—

早島ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	1,190,000	—	—
						預り金の受入	7,986	預り金	7,986
						預り敷金及び保証金の引受	48,000	—	—
早島2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	2,460,000	—	—
						預り金の受入	16,748	預り金	13,384
						預り敷金及び保証金の引受	81,660	—	—
基山ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,600	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	4,760,000	—	—
						預り金の受入	29,509	預り金	23,545
						預り敷金及び保証金の引受	76,941	—	—
仙台ロジスティック特定目的会社	東京都港区	816,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	5,620,000	—	—
						預り金の受入	21,511	預り金	21,511
						預り敷金及び保証金の引受	194,066	—	—
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社(注1)	東京都港区	100,000	投資助言・代理業	—	PM業務の委託 商標使用許諾	プロパティ・マネジメント報酬	45,073	営業未払金	47,326
						ブランド使用料(注3)	2,900	—	—
GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	投資運用業	—	役員の兼任 資産運用の委託	資産運用報酬(注3)	209,385	未払金	219,854

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

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

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

(3) その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

第1期(自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第2期(自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	第1期		第2期	
	自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日		自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日	
貸借対照表計上額				
期首残高	—		—	
期中増減額	—		222,424,265	
期末残高	—		222,424,265	
期末時価	—		226,681,000	

(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、当期の主な増加理由は33物件(GLP 東京、GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野Ⅱ、GLP 船橋、GLP 加須、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、GLP 枚方、GLP 枚方Ⅱ、GLP 舞洲Ⅱ、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎、GLP 尼崎Ⅱ、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山Ⅰ、GLP 郡山Ⅲ、GLP 東海、GLP

早島、GLP 早島Ⅱ、GLP 基山、GLP 鳥栖Ⅲ及びGLP 仙台)の取得(222,879,564千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(515,002千円)の計上によるものです。

(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対象となっているものです。

本投資法人の投資対象はマルチ物件及びBTS物件(注)から構成されており、「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 尼崎及びGLP 郡山Ⅲ

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 鳥栖Ⅲ及びGLP 仙台

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

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

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

第1期(平成24年6月30日)

当計算期間においては、資産の取得を行っておらず、実質的な運用を開始していないため、開示の対象となるセグメントはなく、記載を省略しています。

第2期(平成25年2月28日)

(単位：千円)

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

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

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

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

(関連情報)

第1期 (自 平成23年9月16日 至 平成24年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

当期においては、営業収益が発生していない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

当期においては、営業収益が発生していないため記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

当期においては、営業収益が発生していないため記載を省略しています。

第2期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の 10%以上を占める顧客は以下のとおりです。

なお、各不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントを集計の対象としています。

(単位：千円)

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

(1口当たり情報に関する注記)

	第1期 自 平成 23 年 9 月 16 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	第2期 自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日
1口当たり純資産額	35,705 円	58,945 円
1口当たり当期純利益又は当期純損失 (△)	△48,856 円	1,720 円

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

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

(注3) 1 口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は以下のとおりです。

	第1期 自 平成 23 年 9 月 16 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	第2期 自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日
当期純利益又は当期純損失 (△)	△85,743 千円	907,833 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又は当期純損失 (△)	△85,743 千円	907,833 千円
期中平均投資口数	1,755 口	527,696 口

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(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、取得原価を記載しています。

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	72,150,000	72,150,000	△625,121
合計		72,150,000	72,150,000	△625,121

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 当該取引のうち「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

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	信託建物	—	90,360,351	—	90,360,351	482,557	482,557	89,877,794	物件の取得
	信託構築物	—	1,929,388	—	1,929,388	29,128	29,128	1,900,260	物件の取得
	信託機械及び装置	—	51,909	—	51,909	1,368	1,368	50,541	物件の取得
	信託工具、器具及び 備品	—	72,595	—	72,595	1,949	1,949	70,646	物件の取得
	信託土地	—	130,525,023	—	130,525,023	—	—	130,525,023	物件の取得
	建設仮勘定	151,117	—	151,117	—	—	—	—	物件の取得 による振替
	小計	151,117	222,939,268	151,117	222,939,268	515,002	515,002	222,424,265	
	合計	151,117	222,939,268	151,117	222,939,268	515,002	515,002	222,424,265	

(注) 「当期増加額」の主な増加理由は、33 物件 (GLP 東京、GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野Ⅱ、GLP 船橋、GLP 加須、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、GLP 枚方、GLP 枚方Ⅱ、GLP 舞洲Ⅱ、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎、GLP 尼崎Ⅱ、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山Ⅰ、GLP 郡山Ⅲ、GLP 東海、GLP 早島、GLP 早島Ⅱ、GLP 基山、GLP 鳥栖Ⅲ、GLP 仙台) の取得 (222,879,564 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

該当事項はありません。

⑥借入金明細表

	区分	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 1)	返済 期限	使途	摘要
	借入先								
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	—	4,000,000	—	4,000,000	0.49%	平成 26 年 1 月 4 日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	—	4,000,000	—	4,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	4,000,000	—	4,000,000				
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	シティバンク銀行株式会社	—	1,300,000	—	1,300,000				
	株式会社福岡銀行	—	1,300,000	—	1,300,000				
	農林中央金庫	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	小計	—	18,400,000	—	18,400,000				
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	—	5,400,000	—	5,400,000	0.59%	平成 27 年 1 月 4 日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	—	4,500,000	—	4,500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	4,000,000	—	4,000,000				
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	シティバンク銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	株式会社福岡銀行	—	1,300,000	—	1,300,000				
	農林中央金庫	—	900,000	—	900,000				
	株式会社りそな銀行	—	900,000	—	900,000				
	株式会社三井住友銀行	—	6,300,000	—	6,300,000	0.85% (注 3)	平成 28 年 1 月 4 日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	—	5,900,000	—	5,900,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	4,000,000	—	4,000,000				
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	シティバンク銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	株式会社福岡銀行	—	1,400,000	—	1,400,000				
	農林中央金庫	—	1,300,000	—	1,300,000				
	株式会社りそな銀行	—	1,300,000	—	1,300,000				
	株式会社三井住友銀行	—	6,400,000	—	6,400,000	1.13% (注 3)	平成 30 年 1 月 4 日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	—	5,900,000	—	5,900,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	4,000,000	—	4,000,000				
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	シティバンク銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	株式会社福岡銀行	—	1,800,000	—	1,800,000				
	農林中央金庫	—	1,300,000	—	1,300,000				
	株式会社りそな銀行	—	1,300,000	—	1,300,000				
	株式会社三井住友銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	1.41% (注 3)	平成 32 年 1 月 4 日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	—	4,600,000	—	4,600,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	4,000,000	—	4,000,000				
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000				
	株式会社福岡銀行	—	900,000	—	900,000				
	株式会社日本政策投資銀行	—	4,500,000	—	4,500,000				
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	—	3,250,000	—	3,250,000	1.03%	平成 32 年 1 月 31 日	(注 4)	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 3)	平成 33 年 2 月 1 日	(注 4)	無担保 無保証
	小計	—	96,000,000	—	96,000,000				
	合計	—	114,400,000	—	114,400,000				

(注 1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第 3 位で四捨五入して表示しています。

(注 2) 返済期限が営業日でない場合は、翌営業日とします。

(注 3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注 4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注 5) 長期借入金(1 年以内に返済のものを除きます。)の貸借対照表日後 5 年以内における 1 年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

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

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成 25 年 2 月末日現在)

I 資産総額	231,353 百万円
II 負債総額	123,029 百万円
III 純資産総額 (I - II)	108,323 百万円
IV 発行済数量 (注)	1,837,700 口
V 1 単位当たり純資産額 (III / IV) (注)	58,945 円

(注) 本投資法人は、平成 24 年 10 月 31 日付で投資口 1 口につき投資口 8 口の割合で投資口の分割を行いました。「発行済数量」及び「1 単位当たり純資産額」については、分割後の数値を基に算定しています。

第 6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第 1 期計算期間 自 平成23年 9 月16日 至 平成24年 6 月30日	平成23年 9 月16日	200口 (0口)	0口 (0口)	200口 (0口)
	平成23年12月14日	20口 (0口)	0口 (0口)	220口 (0口)
	平成24年 6 月22日	180口 (0口)	0口 (0口)	400口 (0口)
第 2 期計算期間 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成25年 2 月28日	平成24年10月31日 (注 2)	2,800口 (0口)	0口 (0口)	3,200口 (0口)
	平成24年12月20日	1,747,100口 (779,662口)	0口 (0口)	1,750,300口 (779,662口)
	平成25年 1 月21日	87,400口 (0口)	0口 (0口)	1,837,700口 (779,662口)

(注 1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注 2) 平成 24 年 10 月 31 日付で投資口 1 口につき 8 口の投資口分割を行いました。かかる投資口分割により、販売口数が 2,800 口増加し、発行済口数は 3,200 口となりました。

(注 3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

独立監査人の監査報告書

平成 25 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 公認会計士 野 島 浩一郎 ㊞
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 田 澤 治 郎 ㊞
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている GLP 投資法人の平成 24 年 7 月 1 日から平成 25 年 2 月 28 日までの第 2 期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、GLP 投資法人の平成 25 年 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。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

**Global Logistic
Properties**

GLP J-REIT

