

2022年10月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 G L P 投 資 法 人
 代表者名 執行役員 三浦 嘉之
 (コード番号：3281)

資産運用会社名
 G L P ジャパン・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 三浦 嘉之
 問合せ先 執行役員 CFO 八木場 真二
 (TEL. 03-3289-9630)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、6 物件に係る信託受益権（以下「本取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借につき、下記の通り決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定日	取得予定 価格 (百万円)	取得先
関東圏-46	GLP 座間 ¹ (準共有持分 30%)	神奈川県座間市	2022年11月1日	13,460	レオ合同会社
関東圏-49	GLP 常総	茨城県常総市	2022年11月1日	16,350	レオ合同会社
関東圏-50	GLP 北本	埼玉県北本市	2022年11月1日	15,649	レオ合同会社
関東圏小計				45,459	-
関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ	兵庫県尼崎市	2022年11月1日	6,665	レオ合同会社
関西圏-25	GLP 野洲	滋賀県野洲市	2022年11月1日	5,820	レオ合同会社
関西圏小計				12,485	-
その他-24	GLP 鈴鹿	三重県鈴鹿市	2022年11月1日	5,030	合同会社鈴鹿ホールディングス
その他小計				5,030	-
合計				62,974	-

- (1) 売買契約締結日 : 2022年10月12日
- (2) 取得予定日 : 上記の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 2022年10月12日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金²及び手元資金によります。
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (6) 年間賃料 : 2,756百万円（6物件合計）³

¹ 準共有持分 70%を取得済みであり、今回の取得により準共有持分 30%を取得予定です。以下同じです。

² 借入金については、決定次第お知らせいたします。

³ 「GLP 座間（準共有持分 30%）」の年間賃料は、準共有持分 30%相当で算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、外部成長戦略として、GLP グループ（本資産運用会社の親会社である GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社（2022年7月1日付で「日本 GLP 株式会社」から商号を変更しています。）並びにその親会社である GLP Pte. Ltd.及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。）により開発された又は開発予定の物件（GLP グループ開発物件¹⁾）と本投資法人が外部（GLP グループ及び GLP ファンド²⁾外）から取得する物件又は本投資法人が GLP グループ若しくは GLP ファンドから取得する物件のうち GLP グループ若しくは GLP ファンドが外部から取得した物件（第三者物件）の取得によるポートフォリオの質と収益性の向上の両立を企図した資産規模の拡大を目指しています。

本取得予定資産は、本資産運用会社が Optimal Takeout Arrangement (OTA)³⁾によるブリッジスキームを活用し、優先交渉権を取得していた 10 物件のうち 6 物件⁴⁾を、かかる優先交渉権を使用した上で取得するものです。

本投資法人は、優良な先進的物流施設である本取得予定資産の取得により、中長期にわたる安定した収益の確保、運用資産の着実な成長及び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。

各本取得予定資産の特徴は以下の通りです。

■ GLP 座間（準共有持分 30%）

- ✓ 東名高速道路「横浜町田 IC」から約 6.1km 及び首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」といいます。）「圏央厚木 IC」から約 8.2km と首都圏広域配送にも最適な位置に所在し、神奈川県内陸部の中でも好立地
- ✓ 最寄り駅である小田急電鉄小田原線「相武台前駅」から徒歩圏内（約 1.2km）で、周辺には住宅街も広がり、人口集積地となっているため、雇用確保に優位
- ✓ ダブルランプウェイにより各階へアクセス可能な物件。マルチテナント型で最小区画約 700 坪から賃貸可能
- ✓ 免震構造に加え、バックアップ電源・井水設備により停電・断水時でも継続稼働可能と、充実した BCP サポートを有する物件。環境配慮技術やアクセス等が評価され LEED プラチナ認証（最高位）を獲得
- ✓ 外壁はサンドイッチパネル仕様で定温と冷凍冷蔵のどちらにも対応可能。耐久性の高い PC（プレキャストコンクリート）を採用

¹⁾ GLP Pte. Ltd.の大口株式を間接保有する機関投資家が事業者から間接的に取得し GLP Pte. Ltd.がその後取得した物件のうち、当該機関投資家による取得前の当該事業者において開発された物件及び GLP グループが第三者と共同出資する開発型ファンド等を通じた開発物件を含みます。

²⁾ 「GLP ファンド」とは、GLP グループ及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等をいいます。

³⁾ 本投資法人は、一定の期限までの本資産運用会社が指定するタイミングで、取得する時期によっては取得価格を一定程度削減する価格で物件を取得する機会を持つことのできる取組みを「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称しており、ブリッジスキームのひとつとして位置づけています。

⁴⁾ 「GLP 座間」（準共有持分 30%）の取得に関する優先交渉権取得については、2019 年 1 月 31 日付「[優先交渉権の取得に関するお知らせ](#)」及び 2019 年 9 月 30 日付「[優先交渉権の取得及び期限延長に関するお知らせ](#)」、「GLP 常総」、「GLP 北本」、「GLP 尼崎Ⅲ」及び「GLP 野洲」の取得に関する優先交渉権取得については、2021 年 6 月 18 日付「[優先交渉権の取得に関するお知らせ](#)」、「GLP 鈴鹿」の取得に関する優先交渉権取得については、2020 年 12 月 16 日付「[優先交渉権の取得に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ✓ BCP 性能及び雇用確保の優位性に加え、WALE2.8 年と賃料ギャップ 6%を背景に内部成長の実現可能性が高い物件
- ✓ 優位性のある立地及び分散の効いたテナント契約により、今後も安定稼働が期待できる

■ GLP 常総

- ✓ 常磐自動車道「谷和原 IC」から約 4.7km、国道 16 号から約 10km に位置
- ✓ 都心からは約 40km の距離に立地し、常磐自動車道及び圏央道を利用することで、関東全域へのエリア配送が可能な広域配送拠点として優れた立地
- ✓ 常総市のハザードマップにおいて洪水浸水想定外かつ全壊可能性が低いエリア
- ✓ 自動制御機器製造で世界シェアトップの SMC 株式会社によるテナント 1 棟借りの長期契約
- ✓ テナントは、立地の優位性に加え、充実したトラックバース数や大型荷物用エレベーターなど物流オペレーションの効率を高める設備を評価し、関東全域をカバーする配送拠点として本物件を利用
- ✓ 全館 LED 照明の採用に加え、太陽光発電によるエネルギーを館内で利用しており、環境に配慮された物件として、Nearly ZEB 及び CASBEE-建築（新築）A ランクの環境認証を取得
- ✓ 働く環境の快適性を高めるべく、大型シーリング・ファンの導入やカフェテリアの設置に加え、自動車通勤の多いエリアであることを想定し、館内就労人数を 100%カバーする駐車場も整備

■ GLP 北本

- ✓ 圏央道「桶川加納 IC」から約 2.9km、「桶川北本 IC」から約 4.5km に位置し、東北自動車道、関越自動車道の双方へのアクセスに優れた立地
- ✓ JR 高崎線「桶川駅」から約 2.3km に位置し、住宅エリアも至近であることから、雇用確保の点でも有利な環境
- ✓ 周辺エリアに小・中規模スペースへのニーズが高い傾向を踏まえ、最小区画面積を約 1,200 坪に設定し、最大 8 テナントの入居が可能であり、柔軟に顧客ニーズを取り込める物件
- ✓ スロープ構造により、2 フロア（1-4 階、2-3 階）での効率的な物流オペレーションが可能。1 階が両面バース、2 階が片面バースになっていることから、配送型及び保管型の双方の顧客ニーズに対応可能
- ✓ 優れた立地や効率的な物流オペレーションを提供するスペックが評価され、竣工前にテナント 3 社により満床
- ✓ 非常用発電機によるバックアップ電源の確保や防災センターでの 24 時間有人警備等優れた BCP 機能を有する物件。高い環境性能水準が評価され、CASBEE-建築（新築）A ランクの環境認証を取得
- ✓ 北本市とは、高い BCP 機能を有する本物件の倉庫スペースを災害時の緊急支援物資の一時保管施設や輸配送拠点として提供する災害協定を締結しており、地域社会にも貢献

■ GLP 尼崎 III

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ✓ 最寄り駅である阪神電鉄本線「尼崎センタープール前駅」から約 1km に位置し、路線バスの停留所も近くにあり、住宅エリアに至近であることから、雇用確保にも優れた立地
- ✓ 日用雑貨、化粧品、玩具など幅広い商品に対応する大手 3PL 企業の株式会社関連による、1 棟借り物流施設
- ✓ テナントは物流事業の効率化を狙い、関東及び関西において 3 エリアに物流拠点を集約。本物件はそのエリアの一つである尼崎エリアに立地し、テナントの戦略に沿って長期安定稼働が期待される物件
- ✓ 顧客ニーズに合わせ、見晴らしのよい最上階への事務所集約、女性用洗面所へのパウダースペース設置、庫内への大型シーリング・ファン整備など労働環境の快適性に優れていることに加え、環境負荷の少ない物件として CASBEE-建築（新築）A ランクの環境認証を取得

■ GLP 野洲

- ✓ 名神高速道路「栗東 IC」から約 8km、「竜王 IC」から約 7.6km に位置し、国道 8 号に近接し、京滋・名阪エリアへのアクセスに優れた立地
- ✓ 2027 年度には、新名神高速道路の全線開業が予定されており、大阪・名古屋への広域配送の拠点として更なる利便性向上が見込まれるエリア
- ✓ テナントである家庭用品・生活雑貨を取り扱う専門商社クラスアップ株式会社による 1 棟借りの BTS 施設
- ✓ テナントの拠点集約ニーズに加え、今後の EC 需要の高まりに対応できるマテハンの設置が可能な物件へのニーズをリーシングチームが酌み取り、テナントにとって初となる 1 棟借りを実現
- ✓ テナントのニーズに応えるべく、ハイブリッド工法により 1 階はブレースのない搬入出業務の効率性の向上を実現しつつ、2-4 階においてはブレースを建物外周部に配置することで、テナントが将来設置するマテハンのレイアウトの自由度を確保
- ✓ 環境への配慮が優れた物件として、CASBEE 不動産 B+ランクの環境認証を取得

■ GLP 鈴鹿

- ✓ 東名阪自動車道「鈴鹿 IC」から約 12.3km に立地し、国道 23 号まで約 1.5km に所在
- ✓ テナントの最大のマザー工場から約 2.8km の位置に立地しており、周辺は自動車・輸送機器・製薬・化学・食品などの幅広い産業が集積する一大工業エリア。特に自動車を中心とする関連製造業の集積地
- ✓ テナントは三重地区において 14 拠点の運営を行っており、テナントにとって三重地区は重要なエリア
- ✓ 近隣のマザー工場における軽自動車やコンパクトカーの製造のため、本物件にて納品代行業務や検品作業、仕分けの作業を実施しており、テナントにとって中核の物件となっており、長期安定稼働が期待できる物件
- ✓ GLP グループが、強固なリレーションのある仲介会社からいち早く物件情報を入手
- ✓ GLP グループの総合力を活用することで、テナントの本物件への強いニーズや退去時のリテナントの蓋然性が高いことを確認し、本物件の取得を決定
- ✓ 本物件の増築棟の開発段階から優先交渉権を持ったことで、物流不動産への資金流入が続く足元の環境下において、長期安定的に収益を享受できる物件の取得機会を早期に確保

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

なお、各本取得予定資産のテナントは、2022年5月30日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載の本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合しています。

3. 本取得予定資産の内容

本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概要は以下の表の通りです。なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下の通りです。

- ① 「取得予定年月日」は、各本取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ② 「特定資産の種類」は、各本取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ③ 「取得予定価格」は、各本取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。）又は売主との間で別途合意した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ⑦ 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ⑧ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ⑨ 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。
- ⑩ 建物の「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付年月日を記載しています。
- ⑪ 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。
- ⑫ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、別途記載があるものを除き附属建物は含まれていません。
- ⑬ 「マスターリース会社」は、各本取得予定資産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。
- ⑭ 「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ⑮ 「PM会社」は、各本取得予定資産についてプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ⑯ 「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。
- ⑰ 「鑑定評価額」は、本投資法人が不動産鑑定機関に投資対象信託不動産の鑑定評価を委託し、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。
- ⑱ テナントの内容の「テナントの総数」は、各信託不動産等に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています（したがって、太陽光発電設備を賃貸している場合においても、当該太陽光発電設備の賃借人の数は含みません。）。なお、当該信託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。
- ⑲ テナントの内容の「年間賃料」は、2022年8月末日現在における各信託不動産に係る各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（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）（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。また、駐車場等に係る賃料は含んでいません。
- ⑳ テナントの内容の「敷金・保証金」は、2022年8月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に規定する敷金及び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。
- ㉑ テナントの内容の「賃貸面積」は、2022年8月末日現在における各信託不動産に係る各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。
- ㉒ 「特記事項」には、以下の事項を含む、本日現在において各本取得予定資産の権利関係・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
 - ・ 信託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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(関東圏-46) GLP 座間 (準共有持分 30%)

物件名称	GLP 座間	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2022年11月1日	
取得予定価格	13,460百万円	
信託設定日	2011年12月19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	2032年11月1日	
土地	所在地	神奈川県座間市広野台二丁目10番10号
	面積	58,862.02 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権 (準共有持分 30%)
	建築時期	2015年6月15日
	構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	延床面積	124,392.68 m ²
マスターリース会社	マスターリース種別	パス・スルー
	PM会社	GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	13,860百万円 ³	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
テナントの内容	テナントの総数	19
	主なテナント	非開示 ⁴
	年間賃料	520百万円 ³
	敷金・保証金	205百万円 ³
	賃貸面積	33,373.83 m ² ⁵
	賃貸可能面積	34,246.34 m ² ⁵
	稼働率	97.5%
特記事項	—	

¹ 全体の敷地面積を記載しています。

² 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

³ 信託受益権の準共有の持分割合である30%を乗じた数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

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。

⁵ 不動産信託受益権の準共有持分割合 (30%) に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

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

項目	内容 ¹	概要等
収益価格	13,860百万円 ¹	
直接還元法による価格	14,010百万円 ¹	
運営収益	非開示 ²	
可能総収益	非開示 ²	
空室等損失等	非開示 ²	
運営費用	非開示 ²	
維持管理費	非開示 ²	
水道光熱費	非開示 ²	
修繕費	非開示 ²	
PMフィー	非開示 ²	
テナント募集費用等	非開示 ²	
公租公課	非開示 ²	
損害保険料	非開示 ²	
その他費用	非開示 ²	
運営純収益	508百万円 ¹	
一時金の運用益	非開示 ²	
資本的支出	非開示 ²	
純収益	504百万円 ¹	
還元利回り	3.6%	
DCF法による収益価格	13,680百万円 ¹	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	13,290百万円 ¹	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.2%	
太陽光発電設備比率	0.7%	

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>
--------------------	--

¹ 準共有持分 30%に相当する数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

² 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(関東圏-49) GLP 常総

物件名称	GLP 常総	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2022年11月1日	
取得予定価格	16,350百万円	
信託設定日	2021年8月31日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2032年11月30日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	茨城県常総市内守谷町字榎和田 4276 番
	面積	40,834.88 m ²
	用途地域	指定なし
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権、借地権
	建築時期	2021年7月5日
	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	延床面積	60,066.24 m ²
	用途	倉庫
	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	
マスターリース種別	パス・スルー	
PM 会社	GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	16,400百万円	
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
テナントの内容	テナントの内容	
	テナントの総数	1
	主なテナント	SMC 株式会社
	年間賃料	非開示 ¹
	敷金・保証金	非開示 ¹
	賃貸面積	58,606.44 m ²
	賃貸可能面積	58,606.44 m ²
稼働率	100.0%	
特記事項	本物件の東側に計画道路（1994年3月17日計画決定「鹿小路細野線」）があり、本物件東側の一部が当該計画道路の予定地となっています。そのため当該予定地へ建築物を建てる場合には都市計画法第53条の許可申請が必要です。	

¹ テナントの承諾が得られていないため開示していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	16,400 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2022 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	16,400 百万円	
直接還元法による価格	17,000 百万円	
運営収益	非開示 ¹	
可能総収益	非開示 ¹	
空室等損失等	非開示 ¹	
運営費用	非開示 ¹	
維持管理費	非開示 ¹	
水道光熱費	非開示 ¹	
修繕費	非開示 ¹	
PMフィー	非開示 ¹	
テナント募集費用等	非開示 ¹	
公租公課	非開示 ¹	
損害保険料	非開示 ¹	
その他費用	非開示 ¹	
運営純収益	650 百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	647 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による収益価格	16,100 百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	10,900 百万円	
土地比率	35.3%	
建物比率	64.7%	

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>
--------------------	--

¹ 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(関東圏-50) GLP 北本

物 件 名 称	GLP 北本	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2022年11月1日	
取 得 予 定 価 格	15,649百万円	
信 託 設 定 日	2021年6月30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	2032年11月1日	
土 地	所 在 地 (住居表示未実施)	埼玉県北本市下石戸六丁目 320 番地 1
	面 積	25,053.21 m ²
	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
建 物	建 築 時 期	2021年5月20日
	構 造 と 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	延 床 面 積	50,488.55 m ²
	用 途	倉庫
	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	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
P M 会 社	GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
鑑 定 評 価 額	15,900百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容		
	テ ナ ン ト の 総 数	3
	主 な テ ナ ン ト	株式会社カインズ
	年 間 賃 料	684百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	302百万円
	賃 貸 面 積	48,800.25 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	48,800.25 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	—	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	15,900 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	15,900 百万円	
直接還元法による価格	16,600 百万円	
運営収益	非開示 ¹	
可能総収益	非開示 ¹	
空室等損失等	非開示 ¹	
運営費用	非開示 ¹	
維持管理費	非開示 ¹	
水道光熱費	非開示 ¹	
修繕費	非開示 ¹	
PMフィー	非開示 ¹	
テナント募集費用等	非開示 ¹	
公租公課	非開示 ¹	
損害保険料	非開示 ¹	
その他費用	非開示 ¹	
運営純収益	602 百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	596 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による収益価格	15,600 百万円	
割引率（4年度まで）	3.6%	
割引率（5年度以降）	3.7%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	15,700 百万円	
土地比率	56.2%	
建物比率	43.8%	

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>
--------------------	--

¹ 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(関西圏-24) GLP 尼崎Ⅲ

物件名称	GLP 尼崎Ⅲ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2022年11月1日	
取得予定価格	6,665百万円	
信託設定日	2021年6月30日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2032年11月30日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県尼崎市道意町六丁目 79 番地 1
	面積	8,383.85 m ²
	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
建物	建築時期	2021年5月7日
	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	延床面積	17,256.41 m ²
	用途	倉庫・事務所
	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	
マスターリース種別	パス・スルー	
PM会社	GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	7,030 百万円	
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	主なテナント	株式会社関通
	年間賃料	非開示 ¹
	敷金・保証金	非開示 ¹
	賃貸面積	17,220.12 m ²
	賃貸可能面積	17,220.12 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	—	

¹ テナントの承諾が得られていないため開示していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

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

項目	内容	概要等
収益価格	7,030 百万円	
直接還元法による価格	7,310 百万円	
運営収益	非開示 ¹	
可能総収益	非開示 ¹	
空室等損失等	非開示 ¹	
運営費用	非開示 ¹	
維持管理費	非開示 ¹	
水道光熱費	非開示 ¹	
修繕費	非開示 ¹	
PMフィー	非開示 ¹	
テナント募集費用等	非開示 ¹	
公租公課	非開示 ¹	
損害保険料	非開示 ¹	
その他費用	非開示 ¹	
運営純収益	256 百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	255 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF法による収益価格	6,910 百万円	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	5,320 百万円	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>
--------------------	--

¹ 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(関西圏-25) GLP 野洲

物件名称	GLP 野洲	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2022年11月1日	
取得予定価格	5,820百万円	
信託設定日	2021年6月30日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2032年11月30日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	滋賀県野洲市大篠原字出口 1610 番地 7
	面積	9,917.45 m ²
	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
建物	建築時期	2021年3月9日
	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	延床面積	20,350.17 m ²
	用途	倉庫・事務所
	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	
マスターリース種別	パス・スルー	
PM会社	GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	5,830百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	主なテナント	クラスアップ株式会社
	年間賃料	非開示 ¹
	敷金・保証金	非開示 ¹
	賃貸面積	20,350.16 m ²
	賃貸可能面積	20,350.16 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	—	

¹ テナントの承諾が得られていないため開示していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,830 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,830百万円	
直接還元法による価格	6,030百万円	
運営収益	非開示 ¹	
可能総収益	非開示 ¹	
空室等損失等	非開示 ¹	
運営費用	非開示 ¹	
維持管理費	非開示 ¹	
水道光熱費	非開示 ¹	
修繕費	非開示 ¹	
PMフィー	非開示 ¹	
テナント募集費用等	非開示 ¹	
公租公課	非開示 ¹	
損害保険料	非開示 ¹	
その他費用	非開示 ¹	
運営純収益	249百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	247百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF法による収益価格	5,740百万円	
割引率（10年度まで）	4.1%	
割引率（11年度）	4.2%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	5,520百万円	
土地比率	46.8%	
建物比率	53.2%	

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>
--------------------	--

¹ 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(その他-24) GLP 鈴鹿 (①既存棟、②増築棟)

物件名称	GLP 鈴鹿	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2022年11月1日	
取得予定価格	5,030百万円	
信託設定日	2020年12月21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	2032年11月1日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	三重県鈴鹿市御薊町字寿田 3234 番地 1
	面積	48,682.69 m ²
	用途地域	指定なし
	容積率/建ぺい率	200%/70%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	①2008年8月25日 ②2021年10月20日
	構造と階数	①②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	延床面積	①16,799.58 m ² ②9,950.40 m ²
	用途	①作業場・事務所 ②作業場・倉庫・事務所
	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	
マスターリース種別	パス・スルー	
PM会社	GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	6,150百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
テナントの総数	1	
主なテナント	株式会社ホンダロジスティクス	
年間賃料	非開示 ¹	
敷金・保証金	非開示 ¹	
賃貸面積	29,191.79 m ²	
賃貸可能面積	29,191.79 m ²	
稼働率	100.0%	
特記事項	—	

¹ テナントの承諾が得られていないため開示していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,150 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,150 百万円	
直接還元法による価格	6,340 百万円	
運営収益	非開示 ¹	
可能総収益	非開示 ¹	
空室等損失等	非開示 ¹	
運営費用	非開示 ¹	
維持管理費	非開示 ¹	
水道光熱費	非開示 ¹	
修繕費	非開示 ¹	
PMフィー	非開示 ¹	
テナント募集費用等	非開示 ¹	
公租公課	非開示 ¹	
損害保険料	非開示 ¹	
その他費用	非開示 ¹	
運営純収益	297 百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	278 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF法による収益価格	6,070 百万円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	6,090 百万円	
土地比率	37.7%	
建物比率	62.3%	

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>
--------------------	--

¹ 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

(関東圏-46) GLP 座間、(関東圏-49) GLP 常総、(関東圏-50) GLP 北本、(関西圏-24) GLP 尼崎Ⅲ、(関西圏-25) GLP 野洲

商号	レオ合同会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者の役職・氏名	代表社員 レオホールディングス一般社団法人 職務執行者 栗国 正樹
資本金	金 10 万円
主な社員	代表社員 レオホールディングス一般社団法人
主な事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産及び動産の取得、保有、処分、及び管理 ・再生可能エネルギー発電設備等の仕入、保有、処分及び管理 ・有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 ・金銭債権の取得、保有及び処分 ・前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係、人的関係又は取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該合同会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係又は取引関係はありません。

(その他-24) GLP 鈴鹿

GLP 鈴鹿の売主は合同会社鈴鹿ホールディングスですが、その他概要の開示については了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 物件取得者等の状況

特別の関係にある者からの物件取得は以下の通りです。

- (1) 前所有者・信託受益者は、GLP 座間、GLP 常総、GLP 北本、GLP 尼崎Ⅲ、GLP 野洲についてはレオ合同会社となります。なお、前所有者・信託受益者であるレオ合同会社は特別な利害関係にある者以外ですが、本資産運用会社の親会社等であるGLP Pte. Ltd.の子会社が投資助言業務、管理運営業務等を受託する特定目的会社等からの取得に際し、同時に本投資法人が優先交渉権を取得した、いわゆるブリッジとして保有する者であるため、以下の表において前々所有者・信託受益者以前についても記載しています。
- (2) 以下の表においては、前々所有者・信託受益者以前について①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。なお、前々所有者・信託受益者であるみなと合同会社、前々々所有者・信託受益者であるNB1合同会社及びNB2合同会社は特別な利害関係にある者以外ですが、本資産運用会社の親会社等であるGLP Pte. Ltd.の子会社が投資助言業務、管理運営業務等を受託する特定目的会社等からの取得に際し、同時に本投資法人が優先交渉権を取得した、いわゆるブリッジとして保有する者であるため、以下の表において前々々所有者・信託受益者以前についても記載しています。
- (3) GLP 座間については、2021年7月15日付で信託受益権の準共有持分70%を本投資法人が取得し、2021年7月31日付で信託受益権の準共有持分30%を下表における前々々所有者・信託受益者が取得しています。前々々々所有者・信託受益者以前については、2021年6月25日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。
- (4) なお、GLP 鈴鹿の取得については、特別の関係にある者からの物件取得には該当しません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名 (所在地)	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々所有者・ 信託受益者	前々々々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
GLP 座間	① みなと合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① NB1 合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	-	-
	-	-		
	2022年1月21日	2021年6月30日		
GLP 常総	① みなと合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① NB2 合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 常総ロジスティック特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社等であるGLP Pte. Ltd.の子会社が投資助言業務、管理運営業務等を受託する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外（土地）
	-	-	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	2022年1月21日	2021年8月31日	2019年5月31日（土地）	
GLP 北本	① みなと合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① NB2 合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 北本ロジスティック特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社等であるGLP Pte. Ltd.の子会社が投資助言業務、管理運営業務等を受託する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外（土地）
	-	-	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	2022年1月21日	2021年8月31日	2019年3月28日（土地）	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名 (所在地)	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々所有者・ 信託受益者	前々々々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
GLP 尼崎 III	① みなと合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① NB1 合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 尼崎3ロジスティック特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社等であるGLP Pte. Ltd.の子会社が投資助言業務、管理運営業務等を受託する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外（土地）
	-	-	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	2022年1月21日	2021年6月30日	2019年6月28日（土地）	
GLP 野洲	① みなと合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① NB1 合同会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① GLP 野洲特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社等であるGLP Pte. Ltd.の子会社が投資助言業務、管理運営業務等を受託する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外（土地）
	-	-	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	2022年1月21日	2021年6月30日	2019年6月27日（土地）	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

6. 利害関係人等との取引

各本取得予定資産の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等に該当せず、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人にも該当しません。また、各本取得予定資産のプロパティ・マネジメント会社は、いずれも本資産運用会社の主要株主でありかつ親会社であるGLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社（旧商号：日本GLP株式会社）となります。同社は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人に該当するため、本資産運用会社は、同社へ各本取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託を行うに当たり、当該利害関係人取引規程に定める手続きを経ています。

7. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月末日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月末日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年8月期の運用状況及び分配金の予想について」をご参照ください。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.glpireit.com/>

<添付資料>

- 参考資料1. 鑑定評価書の概要
- 参考資料2. 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
- 参考資料3. 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料4. 本取得予定資産の概要

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料 1. 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) ¹⁾	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
取得済資産									
関東圏-1	GLP 東京	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	34,800	36,100	3.2	34,300	3.0	3.4
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	8,410	8,740	3.6	8,270	3.4	3.8
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	10,900	11,100	3.7	10,700	3.5	3.9
関東圏-4	GLP 富里	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	7,110	7,290	4.1	7,030	1y-3y 4.0 4y 4.1 5y-10y 4.2	4.3
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	20,200	20,000	4.2	20,300	1y 3.9 2y-10y 4.1	4.2
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	2,360	2,390	4.0	2,340	1y 4.0 2y-10y 4.1	4.2
関東圏-7	GLP 加須	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	16,600	16,900	4.0	16,500	1y-2y 3.9 3y-4y 4.0 5y-10y 4.1	4.2
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	3,280	3,340	4.3	3,250	1y-5y 4.2 6y-10y 4.4	4.5
関東圏-9	GLP 杉戸 II	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	29,600	30,200	3.5	29,000	3.3	3.7
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	11,200	11,400	3.5	10,900	3.3	3.7
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	6,550	6,690	3.6	6,410	3.4	3.8
関東圏-12	GLP 越谷 II	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	16,100	16,700	3.5	15,900	3.3	3.7
関東圏-13	GLP 三郷 II	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	25,000	25,600	3.4	24,400	3.2	3.6
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	7,430	7,700	3.2	7,320	3.0	3.4
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	11,000	11,200	3.8	10,900	1y 3.6 2y-10y 3.8	4.0
関東圏-16	GLP 船橋 III	シービーアールイ 一株式会社	2022年 8月31日	5,440	5,500	3.7	5,440	3.4	3.7
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	9,250	9,410	4.4	9,090	4.2	4.6
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	26,500	26,600	3.4	26,400	1y-5y 3.2 6y-10y 3.4	3.5
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	JLL森井鑑定株式会社	2022年 8月31日	9,410	9,740	3.2	9,270	3.0	3.4
関東圏-21	GLP 東京 II	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	55,500	56,900	3.2	54,000	3.0	3.4
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	15,500	15,900	3.5	15,300	1y-10y 3.4 11y 3.6	3.7

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) ¹	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	6,140	6,140	4.1	6,140	1y 4.0 2y-10y 4.1	4.2
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	11,300	11,500	3.7	11,000	3.5	3.9
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	3,550	3,630	3.9	3,470	3.7	4.1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ²	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	19,450	19,650	3.7	19,250	3.4	3.9
関東圏-29	GLP 厚木II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	28,100	28,500	3.5	27,900	1y-4y 3.4 5y-10y 3.5	3.6
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	13,800	14,100	3.9	13,700	1y-3y 3.8 4y-10y 3.9	4.0
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	5,930	5,990	4.1	5,910	1y-3y 3.8 4y- 4.0	4.1
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	8,890	9,020	3.6	8,840	1y-5y 3.4 6y-10y 3.6	3.7
関東圏-33	GLP 船橋II	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	9,600	9,980	3.6	9,430	3.4	3.8
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	20,400	20,800	3.5	19,900	3.3	3.7
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	21,500	22,200	3.5	21,300	1y-3y 3.4 4y-10y 3.6	3.7
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	6,920	6,980	4.1	6,900	1y-5y 3.9 6y-10y 4.1	4.2
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	46,200	48,100	3.3	45,400	3.1	3.5
関東圏-38	GLP 川島	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	13,500	13,900	3.6	13,300	1y 3.5 2y-10y 3.7	3.8
関東圏-39	GLP 船橋IV	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	9,110	9,250	3.9	8,960	3.6	4.0
関東圏-40	GLP 東扇島II	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	2,850	2,970	3.6	2,800	3.3	3.8
関東圏-41	GLP 狭山日高II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	24,100	25,100	3.7	23,700	1y 3.6 2y- 3.8	3.9
関東圏-42	GLP 東扇島III	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	7,680	7,860	3.6	7,500	3.4	3.8
関東圏-43	GLP 浦安II	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	18,700	19,100	3.6	18,200	3.0	3.8
関東圏-44	GLP 柏II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	9,400	9,870	3.8	9,200	1y-2y 3.8 3y- 3.9	4.0
関東圏-45	GLP 八千代II	シービーアールイ ー株式会社	2022年 8月31日	15,200	15,100	3.8	15,200	3.4	3.8
関東圏-46	GLP 座間 ³	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	32,340	32,690	3.6	31,920	3.3	3.7
関東圏-47	GLP 新座	シービーアールイ ー株式会社	2022年 8月31日	8,870	8,860	3.8	8,870	3.4	3.8
関東圏-48	GLP 狭山日高I	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	12,400	12,800	3.8	12,200	1y 3.6 2y- 3.8	3.9

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) ¹⁾	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	6,940	7,000	4.4	6,870	4.0	4.7
関西圏-2	GLP 枚方II	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	11,700	11,800	4.0	11,500	3.8	4.2
関西圏-3	GLP 舞洲II ⁴	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	4,680	-	-	4,680	43.9	-
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	3,070	3,120	4.6	3,020	4.3	4.9
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	7,250	7,360	4.5	7,130	4.1	4.8
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	36,100	36,800	3.7	35,400	3.5	3.9
関西圏-7	GLP 尼崎II	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	2,890	2,940	4.5	2,840	4.1	4.9
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	3,100	3,140	5.2	3,060	5.0	5.4
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	2,530	2,570	4.5	2,480	4.2	4.8
関西圏-10	GLP 六甲II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	4,770	4,800	4.3	4,760	4.3	4.5
関西圏-11	GLP 門真	シービーアールイ 株式会社	2022年 8月31日	3,760	3,840	4.1	3,760	3.9	4.2
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	8,330	8,370	4.3	8,290	4.3	4.7
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	5,300	5,380	4.4	5,220	4.1	4.6
関西圏-16	GLP 舞洲I	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	21,800	22,100	3.9	21,400	3.7	4.1
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	44,900	45,800	3.4	44,000	3.2	3.6
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	8,310	8,450	4.4	8,170	4.2	4.6
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	3,040	3,070	4.7	3,010	4.2	4.6
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	4,940	5,020	4.6	4,850	4.4	4.8
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	9,610	9,820	3.6	9,400	3.4	3.8
関西圏-22	GLP 六甲III	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	9,520	9,850	3.7	9,380	3.5	3.9
関西圏-23	GLP 六甲IV	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	2,940	3,110	3.9	2,860	3.6	4.1
その他-1	GLP 盛岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	867	891	6.3	857	6.1	6.5
その他-2	GLP 富谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	4,120	4,220	4.8	4,070	1y-2y 4.6 3y-10y 4.7	5.0
その他-3	GLP 郡山I	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	4,860	4,890	5.1	4,850	1y 4.9 2y-10y 5.0	5.3

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) ¹	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	3,020	3,020	5.1	3,020	1y-2y 4.8 3y-10y 5.0	5.3
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	9,460	9,660	3.8	9,250	3.6	4.0
その他-6	GLP 早島	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	1,860	1,880	5.2	1,830	5.0	5.4
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	3,190	3,210	4.8	3,160	4.5	5.0
その他-8	GLP 基山	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	6,720	6,840	4.5	6,590	4.0	4.9
その他-10	GLP 仙台	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	8,210	8,310	4.6	8,160	1y-4y 4.3 5y-10y 4.5	4.8
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	2,530	2,570	4.9	2,480	4.7	5.1
その他-12	GLP 桑名	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	4,650	4,710	5.0	4,630	1y-4y 5.0 5y-10y 5.2	5.2
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	16,400	16,600	3.7	16,200	3.5	3.9
その他-15	GLP 扇町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	1,690	1,700	5.7	1,690	5.4	5.7
その他-16	GLP 広島	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	4,810	4,850	5.0	4,770	4.7	5.2
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日	11,500	11,800	4.2	11,200	3.8	4.6
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 8月31日	6,880	7,000	4.6	6,760	4.4	4.8
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	13,900	14,000	4.6	13,800	1y 4.5 2y-3y 4.6 4y- 4.7	4.8
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	13,700	14,100	4.6	13,500	1y 4.5 2y-3y 4.6 4y- 4.7	4.8
その他-23	GLP 藤前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日	2,330	2,510	4.3	2,460	1y-5y 4.3 6y-10y 4.4	4.5
本取得予定資産									
関東圏-46	GLP 座間 ³	一般財団法人日本 不動産研究所	2022年 8月31日	13,860	14,010	3.6	13,680	3.3	3.7
関東圏-49	GLP 常総	JLL森井鑑定株式会 社	2022年 8月31日	16,400	17,000	3.8	16,100	3.6	4.0
関東圏-50	GLP 北本	株式会社谷澤総合 鑑定所	2022年 8月31日	15,900	16,600	3.6	15,600	1y-4y 3.6 5y- 3.7	3.8
関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ	JLL森井鑑定株式会 社	2022年 8月31日	7,030	7,310	3.5	6,910	3.3	3.7
関西圏-25	GLP 野洲	株式会社谷澤総合 鑑定所	2022年 8月31日	5,830	6,030	4.1	5,740	1y-10y 4.1 11y 4.2	4.3
その他-24	GLP 鈴鹿	株式会社谷澤総合 鑑定所	2022年 8月31日	6,150	6,340	4.4	6,070	4.5	4.6

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

-
- ¹ 「鑑定評価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による2022年8月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
 - ² 「GLP・MFLP 市川塩浜」の「鑑定評価額」は、信託受益権の準共有持分（50%）に基づく価格であり、「収益価格」は当該準共有持分割合である50%を乗じた数値を記載しています。
 - ³ 「GLP 座間」の「鑑定評価額」は、取得済資産については信託受益権の準共有持分（70%）に基づく価格であり、「収益価格」は当該準共有持分割合である70%を乗じた数値を記載しており、本取得予定資産については信託受益権の準共有持分（30%）に基づく価格であり、「収益価格」は当該準共有持分割合である30%を乗じた数値を記載しています。
 - ⁴ 「GLP 舞洲Ⅱ」は、2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が減失したため、同物件に係る「鑑定評価額」及び「収益価格」は信託土地のみを対象として記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2. 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急修繕費用 (千円) ^{1 2}	中長期修繕費用 (千円) ^{1 3}	PML (%) ⁴
取得済資産						
関東圏-1	GLP 東京	デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年8月31日	—	446,000	8.5
関東圏-2	GLP 東扇島			—	337,520	11.3
関東圏-3	GLP 昭島 ⁵			—	206,370	11.6
関東圏-4	GLP 富里			—	90,060	8.4
関東圏-5	GLP 習志野 II			—	1,117,350	11.4
関東圏-6	GLP 船橋			—	167,750	14.0
関東圏-7	GLP 加須			—	392,050	12.9
関東圏-8	GLP 深谷			—	307,300	5.1
関東圏-9	GLP 杉戸 II			—	406,640	9.2
関東圏-10	GLP 岩槻			—	71,950	14.8
関東圏-11	GLP 春日部			—	167,980	14.9
関東圏-12	GLP 越谷 II			—	139,890	8.7
関東圏-13	GLP 三郷 II ⁵			—	168,620	11.7
関東圏-14	GLP 辰巳			—	54,520	14.9
関東圏-15	GLP 羽村		2018年8月31日	—	61,540	12.5
関東圏-16	GLP 船橋 III			—	127,980	11.3
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦			—	63,000	9.3
関東圏-18	GLP 浦安 III		2020年1月31日	—	296,600	12.0
関東圏-19	GLP 辰巳 II a			—	145,790	13.6
関東圏-21	GLP 東京 II ⁵			—	343,710	1.7
関東圏-23	GLP 新木場	2021年7月9日	—	359,540	14.8	
関東圏-24	GLP 習志野	2021年6月30日	—	338,880	10.6	
関東圏-26	GLP 杉戸 ⁵	2021年7月9日	—	494,497	8.4	
関東圏-27	GLP 松戸	2021年12月13日	—	175,631	10.1	
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ⁶	2022年3月31日	—	266,920	1.7	
関東圏-29	GLP 厚木 II	2022年7月29日	—	231,553	1.4	
関東圏-30	GLP 吉見		—	188,734	7.9	
関東圏-31	GLP 野田吉春	デロイト トーマツPRS 株式会社	2021年6月30日	—	139,760	11.4
関東圏-32	GLP 浦安	東京海上 ディーアール 株式会社	2017年8月18日	—	82,849	14.3
関東圏-33	GLP 船橋 II			—	262,847	14.7
関東圏-34	GLP 三郷			—	211,734	12.9
関東圏-35	GLP 新砂		2018年7月30日	—	298,639	12.5
関東圏-36	GLP 湘南			—	142,715	8.3
関東圏-37	GLP 横浜		2020年11月4日	—	849,750	1.6

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急修繕費用 (千円) ^{1 2}	中長期修繕費用 (千円) ^{1 3}	PML (%) ⁴
関東圏-38	GLP 川島	東京海上 ディーアール 株式会社	2020年2月29日	—	154,288	9.2
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ			—	376,392	10.8
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ			—	205,239	10.1
関東圏-41	GLP 狭山日高Ⅱ		2020年11月4日	—	326,209	1.5
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ			—	318,721	12.5
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ			—	412,952	12.2
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ			—	95,551	10.7
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ			—	194,082	10.9
関東圏-46	GLP 座間 ⁷		2022年10月3日	—	266,624	1.5
関東圏-47	GLP 新座		2021年6月10日	—	108,950	6.6
関東圏-48	GLP 狭山日高Ⅰ			—	220,530	1.6
関西圏-1	GLP 枚方		デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年8月31日	—	376,400
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	—			236,350	14.6
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ ⁸	—			—	—
関西圏-4	GLP 津守	—			143,330	16.6
関西圏-5	GLP 六甲	—			406,840	12.6
関西圏-6	GLP 尼崎 ⁵	—			204,430	12.9
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	—			136,600	10.8
関西圏-8	GLP 奈良	—			146,790	26.1
関西圏-9	GLP 堺	—			39,800	12.9
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	2018年8月31日		—	353,530	8.5
関西圏-11	GLP 門真	2020年7月10日		—	111,490	16.6
関西圏-14	GLP 神戸西	2021年3月30日	—	85,480	6.8	
関西圏-15	GLP 深江浜 ⁵	東京海上 ディーアール 株式会社	2022年7月29日	—	191,547	11.8
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ		2017年8月18日	—	407,302	2.4
関西圏-17	GLP 大阪		2018年7月30日	—	459,059	1.5
関西圏-18	GLP 摂津			—	413,785	22.6
関西圏-19	GLP 西宮			—	227,195	13.5
関西圏-20	GLP 滋賀			—	215,421	11.1
関西圏-21	GLP 寝屋川			—	63,718	12.0
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ		2020年11月4日	—	122,535	12.1
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ		株式会社アースアップ レイザル	2021年6月10日	100	162,225

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急修繕費用 (千円) ¹²	中長期修繕費用 (千円) ¹³	PML (%) ⁴	
その他-1	GLP 盛岡	デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年8月31日	—	52,660	13.5	
その他-2	GLP 富谷 ⁵			—	84,040	12.4	
その他-3	GLP 郡山Ⅰ			—	56,400	9.4	
その他-4	GLP 郡山Ⅲ			—	315,200	8.9	
その他-5	GLP 東海			—	151,530	14.9	
その他-6	GLP 早島			—	144,200	8.7	
その他-7	GLP 早島Ⅱ			—	51,550	6.6	
その他-8	GLP 基山 ⁵			—	233,920	8.0	
その他-10	GLP 仙台			—	134,980	10.8	
その他-11	GLP 江別			—	74,540	9.5	
その他-12	GLP 桑名			2018年8月31日	—	126,470	10.5
その他-14	GLP 小牧		—		227,250	5.2	
その他-15	GLP 扇町		2020年7月10日	—	101,303	16.3	
その他-16	GLP 広島			—	198,710	7.3	
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ ⁵		東京海上 ディーアール 株式会社	2021年7月9日	—	480,426	9.7
その他-20	GLP 富谷Ⅳ			2022年7月29日	—	320,417	12.4
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	2018年1月15日		—	161,102	1.5	
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ			—	161,224	1.5	
その他-23	GLP 藤前	2018年7月30日		—	143,851	13.9	

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急修繕費用 (千円) ¹²	中長期修繕費用 (千円) ¹³	PML (%) ⁴
本取得予定資産						
関東圏-46	GLP 座間 ⁷	東京海上 ディーアール 株式会社	2022年10月3日	—	114,267	1.5
関東圏-49	GLP 常総			—	157,120	14.2
関東圏-50	GLP 北本			—	139,687	9.2
関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ			—	42,199	12.6
関西圏-25	GLP 野洲			—	46,182	11.9
その他-24	GLP 鈴鹿			—	353,077	11.2

ポートフォリオPML ⁴	1.7
-------------------------	-----

¹ 「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、いずれも「建物状況調査報告書」又は「エンジニアリング・レポート」によるものです。

² 「緊急修繕費用」は、調査書日付から起算して1年以内に必要とする修繕費用を示します。

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。

⁴ 物件ごとのPML及びポートフォリオPMLは、2022年10月3日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、小数第二位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

-
- ⁵ 太陽光発電設備が付帯している物件の「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、2018年1月15日付「建物状況調査報告書（太陽光発電設備）」における修繕費用を合算した数値を記載しています。
- ⁶ 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%に相当する準共有持分であり、緊急修繕費用及び中長期修繕費用は、信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
- ⁷ 「GLP 座間」のうち、取得済資産は不動産信託受益権の70%に相当する準共有持分であり、本取得予定資産は不動産信託受益権の30%に相当する準共有持分です。「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」はそれぞれ信託受益権の準共有持分割合（70%又は30%）を乗じた数値を記載しています。
- ⁸ 「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が減失したため、同物件に係る中長期修繕費用及びPMLの記載は省略しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 3. 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件 番号	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円） ¹	投資比率 （%） ²	鑑定評価額 （百万円） ³	取得（予定）日
取得済資産						
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	22,700	2.7	34,800	2013年1月4日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.6	8,410	2013年1月4日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,555	0.9	10,900	2013年1月4日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.6	7,110	2013年1月4日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野II	15,220	1.8	20,200	2013年1月4日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.2	2,360	2013年1月4日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.4	16,600	2013年1月4日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.3	3,280	2013年1月4日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	2.3	29,600	2013年1月4日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	0.8	11,200	2013年1月4日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.5	6,550	2013年1月4日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷II	9,780	1.2	16,100	2013年1月4日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷II	14,868	1.8	25,000	2013年1月4日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.6	7,430	2013年2月1日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	0.9	11,000	2013年10月1日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋III	3,050	0.4	5,440	2013年10月1日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	0.7	9,250	2013年10月1日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安III	18,760	2.2	26,500	2014年3月3日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳IIa	6,694	0.8	9,410	2014年4月1日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京II	36,373	4.3	55,500	2014年9月2日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.4	15,500	2015年9月1日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.6	6,140	2015年9月1日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.0	11,300	2015年9月1日
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.3	3,550	2016年1月15日
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ⁴	15,500	1.8	19,450	2016年9月1日
関東圏	関東圏-29	GLP 厚木II	21,100	2.5	28,100	2016年9月1日
関東圏	関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.3	13,800	2016年9月1日
関東圏	関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.5	5,930	2017年9月1日
関東圏	関東圏-32	GLP 浦安	7,440	0.9	8,890	2018年3月1日
関東圏	関東圏-33	GLP 船橋II	7,789	0.9	9,600	2018年3月1日
関東圏	関東圏-34	GLP 三郷	16,939	2.0	20,400	2018年3月1日
関東圏	関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.2	21,500	2018年9月3日
関東圏	関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.7	6,920	2018年9月3日
関東圏	関東圏-37	GLP 横浜	40,420	4.8	46,200	2020年7月1日
関東圏	関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.4	13,500	2020年7月1日
関東圏	関東圏-39	GLP 船橋IV	7,710	0.9	9,110	2020年7月1日
関東圏	関東圏-40	GLP 東扇島II	2,365	0.3	2,850	2020年7月1日
関東圏	関東圏-41	GLP 狭山日高II	21,630	2.6	24,100	2020年12月11日
関東圏	関東圏-42	GLP 東扇島III	6,320	0.8	7,680	2020年12月11日
関東圏	関東圏-43	GLP 浦安II	16,885	2.0	18,700	2020年12月11日
関東圏	関東圏-44	GLP 柏II	8,106	1.0	9,400	2020年12月11日
関東圏	関東圏-45	GLP 八千代II	13,039	1.6	15,200	2020年12月11日
関東圏	関東圏-46	GLP 座間 ⁵	29,653	3.5	32,340	2021年7月15日
関東圏	関東圏-47	GLP 新座	7,191	0.9	8,870	2021年7月15日
関東圏	関東圏-48	GLP 狭山日高I	10,300	1.2	12,400	2021年7月15日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.6	6,940	2013年1月4日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	0.9	11,700	2013年1月4日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲II ⁶	3,283	0.4	4,680	2013年1月4日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.2	3,070	2013年1月4日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.6	7,250	2013年1月4日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	3.0	36,100	2013年1月4日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	0.2	2,890	2013年1月4日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.3	3,100	2013年1月4日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.2	2,530	2013年2月1日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地域	物件 番号	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円） ¹	投資比率 （%） ²	鑑定評価額 （百万円） ³	取得（予定）日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.4	4,770	2013年10月1日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.3	3,760	2014年9月2日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	0.9	8,330	2015年5月1日
関西圏	関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.6	5,300	2016年9月1日
関西圏	関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	2.3	21,800	2018年3月1日
関西圏	関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.3	44,900	2018年9月3日
関西圏	関西圏-18	GLP 摂津	7,300	0.9	8,310	2018年9月3日
関西圏	関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.3	3,040	2018年9月3日
関西圏	関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.5	4,940	2018年9月3日
関西圏	関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.0	9,610	2018年9月3日
関西圏	関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	0.9	9,520	2020年12月11日
関西圏	関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	2,175	0.3	2,940	2021年7月15日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.1	867	2013年1月4日
その他	その他-2	GLP 富谷	3,102	0.4	4,120	2013年1月4日
その他	その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	0.5	4,860	2013年1月4日
その他	その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.3	3,020	2013年1月4日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	0.7	9,460	2013年1月4日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.1	1,860	2013年1月4日
その他	その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	0.3	3,190	2013年1月4日
その他	その他-8	GLP 基山	5,278	0.6	6,720	2013年1月4日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	0.7	8,210	2013年2月1日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.2	2,530	2013年10月1日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.4	4,650	2013年10月1日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,748	1.3	16,400	2014年3月3日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2	1,690	2014年9月2日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.4	4,810	2014年9月2日
その他	その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	1.2	11,500	2015年9月1日
その他	その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	0.7	6,880	2016年9月1日
その他	その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	1.5	13,900	2018年3月1日
その他	その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	1.5	13,700	2018年3月1日
その他	その他-23	GLP 藤前	1,980	0.2	2,330	2018年9月3日
小計			778,098	92.5	1,014,247	—
本取得予定資産						
関東圏	関東圏-46	GLP 座間 ⁵	13,460	1.6	13,860	2022年11月1日
関東圏	関東圏-49	GLP 常総	16,350	1.9	16,400	2022年11月1日
関東圏	関東圏-50	GLP 北本	15,649	1.9	15,900	2022年11月1日
関西圏	関西圏-24	GLP 尼崎Ⅳ	6,665	0.8	7,030	2022年11月1日
関西圏	関西圏-25	GLP 野洲	5,820	0.7	5,830	2022年11月1日
その他	その他-24	GLP 鈴鹿	5,030	0.6	6,150	2022年11月1日
小計			62,974	7.5	65,170	—
ポートフォリオ合計			841,073	100.0	1,079,417	—

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

² 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得（予定）価格の比率であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

³ 「鑑定評価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による2022年8月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

⁴ 「GLP・MFLP 市川塩浜」は信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「鑑定評価額」は、信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。

⁵ 「GLP 座間」の「鑑定評価額」は、取得済資産については不動産信託受益権の準共有持分（70%）に相当する数値を、本取得予定資産については不動産信託受益権の準共有持分（30%）に相当する数値をそれぞれ記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⁶ 「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」、「投資比率」及び「鑑定評価額」は信託土地のみを対象として記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料4. 本取得予定資産の概要 GLP 座間 (準共有持分30%)



首都圏²の広域配送に対応可能な物流適地に所在

- 東名高速道路「横浜町田IC」から約6.1km及び圏央道「圏央厚木IC」から約8.2kmと首都圏広域配送にも最適な位置に所在し、神奈川県内陸部の中でも好立地
- 最寄り駅である小田急電鉄小田原線「相武台前駅」から徒歩圏内（約1.2km）で、周辺には住宅街も広がり、人口集積地となっているため、雇用確保に優位

テナントの事業活動をサポートする最新設備

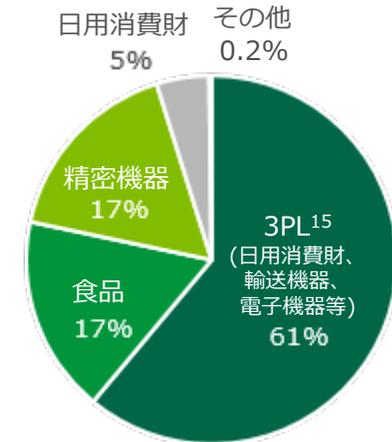
- ダブルランプウェイ³により各階へアクセス可能な物件。マルチテナント型で最小区画約700坪から賃貸可能
- 免震構造に加え、バックアップ電源・井水設備により停電・断水時でも継続稼働可能と、充実したBCPサポート⁴を有する物件。環境配慮技術やアクセス等が評価されLEEDプラチナ認証（最高位）を獲得
- 外壁はサンドイッチパネル⁵仕様で定温⁶と冷凍冷蔵⁷のどちらにも対応可能。耐久性の高いPC（プレキャストコンクリート）⁸を採用

賃料ギャップ⁹による「成長性」とテナント分散による「安定性」を具現化する物件

- BCP性能及び雇用確保の優位性に加え、WALE¹⁰2.8年と賃料ギャップ6%を背景に内部成長の実現可能性が高い物件
- 優位性のある立地及び分散の効いたテナント契約により、今後も安定稼働が期待可能

所在地	神奈川県座間市
取得予定価格	134億円
鑑定評価額 ¹¹	138億円
NOI利回り ¹²	3.8%
賃貸可能面積 ¹³	3.4万㎡
建築時期	2015年6月
WALE	2.8年

〈テナント構成¹⁴〉



参考資料4. 本取得予定資産の概要

GLP 常総



テナントの中核拠点として、
広域配送機能に優れたBTS施設



首都圏の広域配送に優れた立地

- 常磐自動車道「谷和原IC」から約4.7km、国道16号から約10kmに位置
- 都心からは約40kmの距離に立地し、常磐自動車道及び圏央道を利用することで、関東全域へのエリア配送が可能な広域配送拠点として優れた立地
- 常総市のハザードマップにおいて洪水浸水想定外かつ全壊可能性が低いエリア

テナントの中核拠点として長期安定稼働を実現

- 自動制御機器製造で世界シェアトップのSMC株式会社によるテナント1棟借りの長期契約
- テナントは、立地の優位性に加え、充実したトラックバース¹数や大型荷物用エレベーターなど物流オペレーションの効率を高める設備を評価し、関東全域をカバーする配送拠点として本物件を利用

環境や庫内に働く人々に配慮したESGの取組みを実施

- 全館LED照明の採用に加え、太陽光発電によるエネルギーを館内で利用しており、環境に配慮された物件として、Nearly ZEB²及びCASBEE-建築（新築）Aランク³の環境認証を取得
- 働く環境の快適性を高めるべく、大型シーリング・ファンの導入やカフェテリアの設置に加え、自動車通勤の多いエリアであることを想定し、館内就労人数を100%カバーする駐車場も整備

所在地	茨城県常総市
取得予定価格	163億円
鑑定評価額	164億円
NOI利回り	4.0%
賃貸可能面積	5.8万㎡
建築時期	2021年7月
WALE	18.9年

〈テナント構成〉



参考資料4. 本取得予定資産の概要

GLP 北本



柔軟に顧客ニーズを取り込める
マルチテナント型施設



都心へのアクセスと雇用確保に優れた物流適地に所在

- 圏央道「桶川加納IC」から約2.9km、「桶川北本IC」から約4.5kmに位置し、東北自動車道、関越自動車道の双方へのアクセスに優れた立地
- JR高崎線「桶川駅」から約2.3kmに位置し、住宅エリアも至近であることから、雇用確保の点でも有利な環境

柔軟に顧客ニーズを取り込めるマルチテナント型施設

- 周辺エリアに小・中規模スペースへのニーズが高い傾向を踏まえ、最小区画面積を約1,200坪に設定し、最大8テナントの入居が可能であり、柔軟に顧客ニーズを取り込める物件
- スロープ構造により、2フロア（1-4階、2-3階）での効率的な物流オペレーションが可能。1階が両面バース1、2階が片面バース2になっていることから、配送型及び保管型の双方の顧客ニーズに対応可能
- 優れた立地や効率的な物流オペレーションを提供するスペックが評価され、竣工前にテナント3社により満床

優れたBCP機能を有し、北本市と災害協定を締結し地域社会にも貢献

- 非常用発電機によるバックアップ電源の確保や防災センターでの24時間有人警備等優れたBCP機能を有する物件。高い環境性能水準が評価され、CASBEE-建築（新築）Aランクの環境認証を取得
- 北本市とは、高いBCP機能を有する本物件の倉庫スペースを災害時の緊急支援物資の一時保管施設や輸配送拠点として提供する災害協定を締結しており、地域社会にも貢献

所在地	埼玉県北本市
取得予定価格	156億円
鑑定評価額	159億円
NOI利回り	3.9%
賃貸可能面積	4.8万㎡
建築時期	2021年5月
WALE	2.9年

〈テナント構成〉



参考資料4. 本取得予定資産の概要

GLP 尼崎Ⅲ



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

- 阪神高速神戸線「尼崎西IC」から約1kmに立地し、関西広域・近隣地域双方への配送が可能
- 最寄り駅である阪神電鉄本線「尼崎センタープール前駅」から約1kmに位置し、路線バスの停留所も近くにあり、住宅エリアに至近であることから、雇用確保にも優れた立地

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

- 日用雑貨、化粧品、玩具など幅広い商品に対応する大手3PL企業の株式会社関通による、1棟借り物流施設
- テナントは物流事業の効率化を狙い、関東及び関西において3エリアに物流拠点を集約。本物件はそのエリアの一つである尼崎エリアに立地し、テナントの戦略に沿って長期安定稼働が期待される物件

労働環境の快適性に優れた物件

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

所在地	兵庫県尼崎市
取得予定価格	66億円
鑑定評価額	70億円
NOI利回り	3.9%
賃貸可能面積	1.7万㎡
建築時期	2021年5月
WALE	9.7年

〈テナント構成〉



参考資料4. 本取得予定資産の概要

GLP 野洲

名阪の双方にアクセス可能な
長期安定稼働が期待できるBTS施設



名阪への広域配送拠点、京滋地区へのエリア配送拠点の双方に優れた物流適地

- 名神高速道路「栗東IC」から約8km、「竜王IC」から約7.6kmに位置し、国道8号に近接し、京滋・名阪エリアへのアクセスに優れた立地
- 2027年度には、新名神高速道路の全線開業が予定されており、大阪・名古屋への広域配送の拠点として更なる利便性向上が見込まれるエリア

テナントの物流集約化ニーズとECニーズに対応した長期安定稼働物件

- テナントである家庭用品・生活雑貨を取り扱う専門商社クラスアップ株式会社による1棟借りのBTS施設
- テナントの拠点集約ニーズに加え、今後のEC需要の高まりに対応できるマテハン¹の設置が可能な物件へのニーズをリーシングチームが酌み取り、テナントにとって初となる1棟借りを実現
- テナントのニーズに応えるべく、ハイブリッド工法²により1階はブレース³のない搬入出業務の効率性の向上を実現しつつ、2-4階においてはブレースを建物外周部に配置することで、テナントが将来設置するマテハンのレイアウトの自由度を確保
- 環境への配慮が優れた物件として、CASBEE不動産B+ランクの環境認証を取得

所在地	滋賀県野洲市
取得予定価格	58億円
鑑定評価額	58億円
NOI利回り	4.3%
賃貸可能面積	2.0万㎡
建築時期	2021年3月
WALE	13.6年

〈テナント構成〉



参考資料4. 本取得予定資産の概要

GLP 鈴鹿



幅広い産業が集積する一大工業エリアに立地

- 東名阪自動車道「鈴鹿IC」から約12.3kmに立地し、国道23号まで約1.5kmに所在
- テナントの最大のマザー工場から約2.8kmの位置に立地しており、周辺は自動車・輸送機器・製菓・化学・食品などの幅広い産業が集積する一大工業エリア。特に自動車を中心とする関連製造業の集積地

テナントにとって重要な三重地区の中核施設

- テナントは三重地区において14拠点の運営を行っており、テナントにとって三重地区は重要なエリア
- 近隣のマザー工場における軽自動車やコンパクトカーの製造のため、本物件にて納品代行業務や検品作業、仕分けの作業を実施しており、テナントにとって中核の物件となっており、長期安定稼働が期待できる物件

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

- GLPグループが、強固なリレーションのある仲介会社からいち早く物件情報を入力
- GLPグループの総合力を活用することで、テナントの本物件への強いニーズや退去時のリテナントの蓋然性が高いことを確認し、本物件の取得を決定
- 本物件の増築棟の開発段階から優先交渉権を持ったことで、物流不動産への資金流入が続く足元の環境下において、長期安定的に収益を享受できる物件の取得機会を早期に確保

所在地	三重県鈴鹿市
取得予定価格	50億円
鑑定評価額	61億円
NOI利回り	5.9%
賃貸可能面積	2.9万㎡
建築時期	既存棟：2008年8月 増築棟：2021年11月
WALE	_3

〈テナント構成〉



参考資料4. 本取得予定資産の概要

注記

P36

- 「LEED (Leadership in Energy and Environment Design) プラチナ認証」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会 (USGBC) によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムにおける最高位の評価です。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified (標準認証) で評価されます
- 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです
- 「ダブルランブウェイ」とは、トラックが上層階とアクセスできるようにするためのスロープ (ランブウェイ) が2つあることをいいます
- 「BCPサポート」とは、免振構造、バックアップ電源設備、地下水 (井水) 設備等の災害発生時のBCP (事業継続計画) を支援する機能・設備をいいます。以下同じです
- 「サンドイッチパネル」とは、2枚の鋼板の間に断熱材を挟んだ積層構造を持つ素材をいいます
- 「定温」とは、温度が10度から20度の範囲に保たれる定温倉庫をいいます
- 「冷凍冷蔵」とは、温度が-20度から10度以下に保たれる冷蔵倉庫、温度が-20度以下に保たれる冷凍倉庫をいいます
- 「PC (プレキャストコンクリート)」とは、現場で組立て・設置を行うために工場等で予め製造する強度・耐震性に優れたコンクリート又はこれを用いた工法をいいます
- 「賃料ギャップ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません
賃料ギャップ = (市場賃料 * 1 - 現行賃料 * 2) ÷ 現行賃料
* 1 「市場賃料」とは、当該物件の不動産鑑定評価書に記載される直接還元法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額市場賃料単価をいいます。以下同じです。なお、市場賃料は、当該物件につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに当該物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居か既存テナントとの賃料改定かといった点や、賃料改定期、入居時期、成約面積等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、当該物件について、市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、市場賃料は不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません
* 2 「現行賃料」は、当該物件の2022年8月末日時点の倉庫部分の坪当たり契約賃料 (共益費を含みます。) を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して用いています
- 「WALE」とは、取得予定資産取得後の保有資産に係る2022年8月末日現在において有効な賃貸借契約に基づく同日現在における平均残存賃貸借期間をいいます。以下同じです
- 「鑑定評価額」は、取得予定資産については2022年8月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された各鑑定評価額を記載しています。以下同じです。なお、「GLP 座間」については準共有持分30%に対する鑑定評価額です
- 「NOI利回り」は、2022年8月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各不動産鑑定評価書又は各調査報告書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得予定価格に対する比率を計算しています。以下同じです
- 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。以下同じです。なお、「GLP 座間」については準共有持分30%に対する面積です
- 「テナント構成」は、2022年8月末日時点の賃貸面積の合計に占める各テナントの賃貸面積の割合を業種別に集計して算出しています。以下同じです
- 「3PL」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業 (顧客企業からそのサプライチェーン・マネジメント機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業) をいいます。以下同じです

参考資料4. 本取得予定資産の概要

注記

P37

1. 「トラックバース」とは、トラックが荷積み、荷降ろしを行うために停車するスペースをいいます
2. 「ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギー化に努めつつ、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギー（建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量）の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。ZEBの評価には、BELSの評価に使用されるBEI（Building Energy Index）が用いられているため、BELS評価において、ZEBの評価を表示することが可能となっています。ZEBの評価は、ゼロエネルギーの達成状況に応じて、「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます
3. 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency：建築環境総合性能評価システム）」は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が制定する建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」及び「Cランク（劣る）」の5段階があります。以下同じです

P38

1. 「両面バース」とは、物件の両側にトラックバースがあることをいいます
2. 「片面バース」とは、物件の片側にトラックバースがあることをいいます

P39

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

P40

1. 「マテハン」とは、マテリアルハンドリング（物流過程における物の移動に関わる作業）に係る機器等をいいます
2. 「ハイブリッド工法」とは、物件を建築する際に複数の手法を組み合わせることをいいます
3. 「ブレース」とは、建物が水平方向の力が加わることで変形してしまうことを防ぐ役割を担う補強材をいいます

P41

1. 「マザー工場」とは、メーカーが国外に工場を設立して事業を拡大する際に、生産のシステムや技術面でモデルとなり、海外の工場への技術支援を実施する工場をいいます
2. 「ブリッジスキーム」とは、本投資法人が将来取得することを前提に、リース会社等の第三者が一時的に不動産を保有する仕組みをいいます
3. 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