

2023年9月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

GLP 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

GLP 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. 03-6897-8810)

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

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、本日開催の投資委員会及び取締役会において、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針を定める運用ガイドラインの一部変更を行うことを決議しましたのでお知らせいたします。

1. 変更の理由

(1) 投資エリア（地域別比率）の変更

本投資法人は、投資エリアとして関東圏及び関西圏を中心としつつ、その他の地域にも分散投資することで、安定的なポートフォリオを構築することを目指しています。

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

(2) 再開発を含む開発案件への投資に関する項目の新設

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

2. 変更日

2023年9月25日

3. 変更の概要

別紙をご参照ください。

4. 今後の見通し

本件による本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響はありません。

5. その他

本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局に本日付で臨時報告書を提出しています。

以 上

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

(別紙) ※下線が新設内容及び変更内容となります。

変更前	変更後														
① 基本方針 (新設)	① 基本方針 (ハ) <u>開発案件への投資</u> <u>当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、ポートフォリオの中長期にわたる安定的な収益の確保と拡大を目的として、先進的物流施設の建設が予定されている開発案件への投資ができるものとし、</u> <u>なお、保有資産の建替えや増改築等に係る開発案件については、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者となることもできるものとするほか、保有資産の建物部分を第三者に売却するとともに売却先に底地の利用権を設定し、売却先において建替え・増改築等を行わせることもできるものとし、</u>														
③ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資エリア <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">エリア</th> <th style="text-align: center;">投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>関東圏</td> <td style="text-align: center;">50～70%</td> </tr> <tr> <td>関西圏</td> <td style="text-align: center;">20～40%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">5～20%</td> </tr> </tbody> </table>	エリア	投資比率	関東圏	50～70%	関西圏	20～40%	その他	5～20%	③ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資エリア <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">エリア</th> <th style="text-align: center;">投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>関東圏・関西圏</u></td> <td style="text-align: center;"><u>70%以上</u></td> </tr> <tr> <td><u>その他</u></td> <td style="text-align: center;"><u>30%以下</u></td> </tr> </tbody> </table>	エリア	投資比率	<u>関東圏・関西圏</u>	<u>70%以上</u>	<u>その他</u>	<u>30%以下</u>
エリア	投資比率														
関東圏	50～70%														
関西圏	20～40%														
その他	5～20%														
エリア	投資比率														
<u>関東圏・関西圏</u>	<u>70%以上</u>														
<u>その他</u>	<u>30%以下</u>														
③ポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資基準 (物流施設) 当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、安定した収益の確保を図るとの観点から、安定稼働している物流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産に投資を行うこととします。具体的には、取得決定時点又は取得時点において、完成後 1 年以上経過しているか、又は稼働率が 93%以上に達している物流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産を投資対象とします。	③ポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資基準 (物流施設) 当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、安定した収益の確保を図るとの観点から、安定稼働している物流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産に投資を行うこととします。具体的には、取得決定時点又は取得時点において、完成後 1 年以上経過しているか、又は稼働率が 93%以上に達している物流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産を投資対象とします。 <u>なお、(ハ) 底地又は(ニ) 開発案件において第三者が開発した物件を購入するときは、立地や竣工する予定の物流施設の機能性等を考慮し、竣工後に安定稼働が見込まれる場合にも投資対象といたします。</u>														
③ポートフォリオ構築方針 (新設)	③ポートフォリオ構築方針 (ニ) <u>投資基準 (開発案件)</u> a. <u>当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、ポートフォリオの中長期にわたる安定的な収益の確保と拡大を図るとの観</u>														

	<p>点から、先進的物流施設の建設が予定されている開発案件への投資ができるものとします。</p> <p>b. <u>開発案件への投資を行うにあたり、開発により竣工する予定の物流施設について、物流施設の投資基準における規模、機能性等を考慮するとともに、以下の基準等を考慮して、投資の判断を行うものとします。</u></p> <table border="1" data-bbox="810 600 1390 1290"> <tr> <td><u>稼働状況</u></td> <td><u>竣工後に安定稼働することが見込まれること</u></td> </tr> <tr> <td><u>リスク分析・管理</u></td> <td><u>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格(変動)リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及び管理されていること</u></td> </tr> <tr> <td><u>投資手法</u></td> <td><u>投資手法が開発の特性を踏まえた適切なものであること</u></td> </tr> <tr> <td><u>事業進捗</u></td> <td><u>開発の事業進捗のモニタリングが適切に行われること</u></td> </tr> <tr> <td><u>ポートフォリオ全体への影響</u></td> <td><u>開発が直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと</u></td> </tr> </table> <p>c. <u>開発を行う法人に対する投資を行う場合には、以下についても確認の上、投資の判断を行うものとします。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> i) <u>当該投資が、本投資法人に課される法規制等の観点から制限を受けるものではないこと</u> ii) <u>当該法人及び関係者が、開発を行う能力・適性を有していること</u> iii) <u>ストラクチャーの適切性が確認できること</u> iv) <u>当該法人が、当該法人に課される各種法規制を遵守していること。</u> 	<u>稼働状況</u>	<u>竣工後に安定稼働することが見込まれること</u>	<u>リスク分析・管理</u>	<u>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格(変動)リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及び管理されていること</u>	<u>投資手法</u>	<u>投資手法が開発の特性を踏まえた適切なものであること</u>	<u>事業進捗</u>	<u>開発の事業進捗のモニタリングが適切に行われること</u>	<u>ポートフォリオ全体への影響</u>	<u>開発が直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと</u>
<u>稼働状況</u>	<u>竣工後に安定稼働することが見込まれること</u>										
<u>リスク分析・管理</u>	<u>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格(変動)リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及び管理されていること</u>										
<u>投資手法</u>	<u>投資手法が開発の特性を踏まえた適切なものであること</u>										
<u>事業進捗</u>	<u>開発の事業進捗のモニタリングが適切に行われること</u>										
<u>ポートフォリオ全体への影響</u>	<u>開発が直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと</u>										
<p>③ポートフォリオ構築方針 (ホ) デュー・ディリジェンス基準 (e. 新設)</p>	<p>③ポートフォリオ構築方針 (ホ) デュー・ディリジェンス基準 e. 開発案件への投資を行うにあたっては、別</p>										

	<p>紙1「<u>デュー・ディリジェンス基準</u>」に記載する項目に加え、別紙1「<u>デュー・ディリジェンス基準（開発案件追加項目）</u>」に記載する開発案件特有の項目のうち、必要と認められる事項に関する調査を実施するものとします。</p>						
<p>④ ポートフォリオ運営管理方針 (ハ) 大規模修繕等 当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、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。</p> <p><u>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、必要に応じてリニューアル工事及び資本的支出を行います。</u></p> <p>テナントからの要請及び運用不動産に対する賃借ニーズに対応するため、必要に応じて建物の増床、増築及び建替えを行います。</p> <p>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せんが、大規模修繕工事等の内容により（特に、<u>増床、増築及び建替え</u>）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。</p>	<p>④ ポートフォリオ運営管理方針 (ハ) 大規模修繕等 当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、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。</p> <p>テナントからの要請及び運用不動産に対する賃借ニーズに対応するため、必要に応じて建物の増床、増築及び建替えを行います。</p> <p>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せんが、大規模修繕工事等の内容によりポートフォリオ全体の減価償却費を勘案して判断します。</p>						
<p>(新設)</p>	<p>(別紙1 デュー・ディリジェンス基準（開発案件追加項目）を新設)</p> <p>デュー・ディリジェンス基準（開発案件追加項目）</p> <table border="1" data-bbox="804 1491 1394 1908"> <thead> <tr> <th colspan="2">調査項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">リスク</td> <td>開発・許認可・完工</td> <td>1. 開発可否と開発許認可見込み 2. ゼネコン選定の妥当性 3. 工事遅延やゼネコン倒産の可能性とその対応策 4. 事象進捗のモニタリング手法 5. 大規模自然災害発</td> </tr> </tbody> </table>	調査項目		内容	リスク	開発・許認可・完工	1. 開発可否と開発許認可見込み 2. ゼネコン選定の妥当性 3. 工事遅延やゼネコン倒産の可能性とその対応策 4. 事象進捗のモニタリング手法 5. 大規模自然災害発
調査項目		内容					
リスク	開発・許認可・完工	1. 開発可否と開発許認可見込み 2. ゼネコン選定の妥当性 3. 工事遅延やゼネコン倒産の可能性とその対応策 4. 事象進捗のモニタリング手法 5. 大規模自然災害発					

			生時の影響
		各種経済条件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発資金の確保の蓋然性 2. 開発期間中の金利変動対応策 3. 建築費の変動対応策 4. 竣工後の安定稼働の見込み 5. 稼働後の収支変動リスクの検証
	投資 妥当性	投資手法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資手法の妥当性 2. ストラクチャー 3. 関係者の能力・適正 4. ポートフォリオ全体への影響 5. 竣工後物件の取得の蓋然性
法令順守		<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資法人に関する法令諸規則 2. 開発主体の法人に関する法令諸規則 	