

2020年11月24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 兼 経営企画部長 三木 久武
 (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、下記7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-37	GLP 横浜 (準共有持分 60%)	神奈川県横浜市	2020年12月11日	24,272	ブルーロジスティクス3合同会社
関東圏-41	GLP 狭山日高II	埼玉県日高市	2020年12月11日	21,630	ブルーロジスティクス5合同会社
関東圏-42	GLP 東扇島III	神奈川県川崎市	2020年12月11日	6,320	SMFL みらいパートナーズ株式会社
関東圏-43	GLP 浦安II	千葉県浦安市	2020年12月11日	16,885	SMFL みらいパートナーズ株式会社
関東圏-44	GLP 柏II	千葉県柏市	2020年12月11日	8,106	ブルーロジスティクス4合同会社
関東圏-45	GLP 八千代II	千葉県八千代市	2020年12月11日	13,039	ブルーロジスティクス5合同会社
関東圏小計				90,253	-
関西圏-22	GLP 六甲III	兵庫県神戸市	2020年12月11日	7,981	ブルーロジスティクス4合同会社
関西圏小計				7,981	-
合計				98,234	-

- (1) 売買契約締結日 : 2020年11月24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。

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) 取得資金 : 2020年11月24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¹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 : 4,623百万円(7物件合計)²

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日本GLP株式会社(以下「日本GLP」ということがあります。)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。)により開発された物件(GLPグループ開発物件)と本投資法人又はGLPグループが外部(GLPグループ及びGLPファンド³外)から取得する物件(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)⁴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11物件のうち7物件⁵を、かかる優先交渉権を行使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 横浜(準共有持分60%)

- ✓ 隣接する首都高速横羽線「生麦」JCTを經由して、羽田空港及び東名高速道路までアクセス可能なことに加え、横浜港へもアクセス容易な希少な好立地
- ✓ JR鶴見線「国道」駅まで徒歩約8分、京浜急行電鉄本線「生麦」駅まで徒歩約15分の場所に立地し、通勤利便性が高く、雇用確保に有利
- ✓ マルチテナント型の大型物流施設で、ダブルランプウェイによりスピーディーな各階アクセスが可能
- ✓ 免震構造を備えており、BCP(事業継続性)対応に強く安全性の高い先進的物流施設
- ✓ 2020年6月に賃貸借期間が満了となったテナント(賃貸面積ベースで66.9%)の平均賃料増額率は+5.9%
- ✓ 引き続き賃料ギャップがあり、今後の賃料増額余地を有する

¹ 借入金については、決定次第お知らせいたします。

² 「GLP 横浜(準共有持分60%)」の年間賃料は、準共有持分60%相当で算出しています。

³ 「GLP ファンド」とは、GLPグループと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。

⁴ 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通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り組みを「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。

⁵ 「GLP 横浜」、「GLP 狭山日高II」及び「GLP 柏II」の取得に関する優先交渉権取得については、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 東扇島III」については、2019年12月25日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ」、「GLP 浦安II」については、2020年3月16日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ」、「GLP 八千代II」については、2020年5月29日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ」、「GLP 六甲III」については、2019年10月15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。

- ✓ 2005年の竣工以降、平均稼働率は常に99%以上を維持しており、高い安定性を有した施設

■ GLP 狭山日高Ⅱ

- ✓ 圏央道「狭山日高」ICから約3.4kmに立地し、圏央道経由で、東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各主要高速道路にアクセス可能
- ✓ 上記ルートによる東北地方及び中部地方以西への広域配送に加え、埼玉県西部及び首都圏西部等のエリア配送の双方に対応が可能
- ✓ 強固な地盤に立地。免震構造を採用し、バックアップ電源や井水設備等を備え、BCP対応に強いスペック
- ✓ ランプウェイにより、1F、3F及び4Fの合計3フロアに接車が可能なマルチテナント型物流施設。最大6テナントへの分割賃貸も可能。多様なニーズに対応し安定した運営が可能
- ✓ 有効天井高5.5mの通常フロアに加え、5Fの有効天井高は5.6m～7.1mを確保。高積みの需要にも対応が可能な競争力のある仕様
- ✓ GLPグループの開発ネットワークを活かし、市街化調整区域の土地を相対により取得して開発

■ GLP 東扇島Ⅲ

- ✓ 首都高速湾岸線「東扇島」ICまで約1.5kmの京浜湾岸エリアに立地し、東京都心部や横浜等の大消費地へのアクセスに優れている物流適地に位置
- ✓ 東扇島ふ頭から川崎市内方面への川崎港臨港道路東扇島水江町線の橋梁開通や川崎市と羽田空港を連結する羽田連絡道路が今後開通予定のため、交通配送利便性の更なる向上が見込まれるエリアに立地
- ✓ 既存棟は天井高6.2m、床荷重1.0t/m²、増築棟は天井高5.5m、床荷重1.5t/m²と汎用性の高いスペックに加え、各フロアに荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基（既存棟）、荷物用エレベーター3基（建替棟）を備え物流運営効率の高い施設
- ✓ 本物件取得は、GLPグループ内のリーシング・PM部門をはじめとした各機能による一貫通貫したコミュニケーションの活用によるスピーディーな物件検討に加え、仲介会社と築き上げた強いリレーション・取得実績を活かした相対取得により実現

■ GLP 浦安Ⅱ

- ✓ 首都高速湾岸線「浦安」ICより約3.5km、都心から約15km圏内の好立地に所在。工業団地内のため24時間操業が可能
- ✓ 都心に近い浦安に立地するロケーションは賃貸ニーズの高い千葉湾岸の中でも好立地
- ✓ 既存棟は天井高4.2～6.5m、床荷重2.1t/m²、各フロアに荷物用エレベーター2基、垂直搬送機1基を設置。建替棟は天井高5.5～6.5m、床荷重2t/m²（基準階）、各フロアに荷物用エレベーター3基を設置し、汎用性の高いスペックを有する
- ✓ 既存棟と建替棟を連結させたことで、2棟全体でのワンフロアオペレーションが可能。荷物の収容力も1.5倍となり、生産性・利便性・効率性が向上
- ✓ 入居テナントとのリレーションを活用し、テナントニーズを反映した再開発を実施したことにより、長期の賃貸借契約を締結しており、今後も安定した稼働が期待できる施設

■ GLP 柏Ⅱ

- ✓ 常盤自動車道「柏」ICから約12.5kmに立地し、近接する国道16号の利用によって首都圏全域への広域配送を実現

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。

- ✓ 工業団地内に立地することから 24 時間操業にも対応可能
- ✓ 近隣には広大な住宅地があるため雇用確保においても優位な立地
- ✓ 強い物流需要が期待できる 3PL のトラックターミナルに近接しているだけでなく、周囲には様々な大手企業も配送拠点を配備しており、長期的に安定した稼働が見込まれる施設
- ✓ GLP グループは物流不動産のリーディングカンパニーとして数多くの物件開発を行っており、本物件の土地の売主であるゼネコン業者とも強いリレーションを構築
- ✓ 売主との強いリレーションを活かし、需要の強い物流適地の土地を相対取得し開発

■ GLP 八千代Ⅱ

- ✓ 東京都心まで 30km 圏の千葉県内陸に位置し、京葉道路「武石」IC まで約 10.0km、東関東自動車道「千葉北」IC まで約 11.0km の、首都圏及び全国への広域配送、千葉エリアの地域配送に適した立地に所在
- ✓ 24 時間稼働が可能な工業団地内に所在しながら、周辺に新興住宅街が点在し、雇用確保が容易な立地
- ✓ 大型シーリングファンを 30 台以上設置し、良好な労働環境を確保
- ✓ 電動自転車を入居企業に無償提供するほか、民間バス会社と連携し、近隣住民も利用可能な路線バスの引き込みを実現
- ✓ オペレーションに必要な無線 LAN 設備を倉庫エリアに配備。事務所・スタジオスペースを広く確保するほか、事務所と倉庫の往来が容易な設計により、テナントの EC オペレーションを最適化
- ✓ テナントの株式会社ロコンドは日本 GLP が近隣で開発中の GLP 八千代Ⅲとともに八千代地区に拠点を集約し、両施設を一体運用予定
- ✓ 長期の賃貸借契約により、安定した運営が見込まれる施設

■ GLP 六甲Ⅲ

- ✓ 日本の 5 大港の一つである神戸港に隣接。阪神高速 5 号湾岸線「六甲アイランド北」IC より約 3.0km に位置しており、神戸港のみならず大阪中心部及び神戸等の消費地へもアクセス容易な好立地
- ✓ 近隣に複数の住宅地があることから、雇用確保においても優位性が高い
- ✓ マルチテナント型物流施設の新規供給が限定的な中、竣工より 1 年以上前にテナントのリーシングを 100% 達成した需給環境がひっ迫する神戸湾岸エリアに立地
- ✓ 神戸港は 2019 年の日本国内におけるコンテナ取扱量が東京港、横浜港を抜き国内 1 位。今後も継続的なニーズが見込まれるエリア
- ✓ GLP グループ独自の強いリレーションにより土地を相対取得し、新規供給が限定的なエリアに、最新鋭の先進的物流施設を供給

なお、各本取得予定資産のテナントは、2020 年 11 月 24 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。

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。

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とおりです。なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- 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。）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）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）（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。
- ⑮ 「PM会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社又は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。

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席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、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。

- 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、2020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、2020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、2020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-37) GLP 横浜 (準共有持分 60%)

物件名称	GLP 横浜	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年12月11日	
取得予定価格	24,272百万円	
信託設定日	2004年3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	2030年12月31日	
土地	所在地	神奈川県横浜市鶴見区生麦二丁目2番26号
	面積	51,072.79 m ¹
	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 60%)
	建築時期	2005年6月13日
	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積	99,352.09 m ²
マスターリース会社	マスターリース種別	—
	PM会社	日本GLP株式会社
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	25,400百万円 ³	
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	5
	主なテナント	株式会社ニコン、株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ、SBS リコーロジスティクス株式会社
	年間賃料	1,065百万円 ³
	敷金・保証金	277百万円 ³
	賃貸面積	95,312.42 m ² ⁴
	賃貸可能面積	95,312.42 m ² ⁴
	稼働率	100.0%
特記事項	本物件の土地の一部について、ガス導管埋設及びその維持管理を目的とする地上権が設定されています。	

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 準共有持分 60%に相当する数値を記載しています。

⁴ 一棟の建物全体の面積を記載しています。なお、準共有持分 60%に相当する賃貸面積及び賃貸可能面積は、それぞれ、57,187.45 m²及び 57,187.45 m²となります。

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）をご覧いただき、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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	25,400 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容 ¹	概要等
収益価格	25,440 百万円	
直接還元法による価格	26,340 百万円	
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	1,000 百万円	
一時金の運用益	非開示 ²	
資本的支出	非開示 ²	
純収益	973 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF法による収益価格	25,020 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	15,300 百万円	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	

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 60%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）をご覧いただき、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-41) GLP 狭山日高Ⅱ

物件名称	GLP 狭山日高Ⅱ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年12月11日	
取得予定価格	21,630百万円	
信託設定日	2019年1月31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	2030年12月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県日高市大字上鹿山字茗荷沢 788-1
	面積	43,218.00 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
	建築時期	2016年9月5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	77,501.10 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	日本 GLP 株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	22,000百万円	
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	2
	主なテナント	アスクル株式会社、アサヒロジ株式会社
	年間賃料	非開示 ¹
	敷金・保証金	非開示 ¹
	賃貸面積	75,719.13 m ²
	賃貸可能面積	75,719.13 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	22,000 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	22,000百万円	
直接還元法による価格	22,600百万円	
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	984百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	970百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF法による収益価格	21,800百万円	
割引率 (1~3年度)	4.1%	
割引率 (4年度以降)	4.3%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	19,700百万円	
土地比率	53.7%	
建物比率	46.3%	

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）をご覧いただき、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-42) GLP 東扇島Ⅲ (①事務所棟、②倉庫棟¹⁾)

物件名称	GLP 東扇島Ⅲ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年12月11日	
取得予定価格	6,320百万円	
信託設定日	2007年10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	2030年12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18番地5
	面積	11,309.80 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	①1990年12月20日 ②1999年11月2日(建築)、2007年7月13日(増築)
	構造と階数	①鉄骨造陸屋根3階建 ②鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき7階建
	延床面積	①573.27 m ² ②30,237.32 m ²
	用途	①事務所②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	日本GLP株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	6,400百万円	
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
テナントの内容	テナントの総数	1
	主なテナント	株式会社日立物流南関東
	年間賃料	非開示 ²
	敷金・保証金	非開示 ²
	賃貸面積	29,787.10 m ²
	賃貸可能面積	29,787.10 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	—	

¹ ②倉庫棟は附属建物として登記されていますが、実質的には倉庫として使用されています。

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。

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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,400 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,400 百万円	
直接還元法による価格	6,640 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	296 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	4.2%	
DCF法による収益価格	6,290 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	4,940 百万円	
土地比率	74.8%	
建物比率	25.2%	

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）をご覧いただき、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-43) GLP 浦安Ⅱ (①既存棟、②建替棟)

物件名称	GLP 浦安Ⅱ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年12月11日	
取得予定価格	16,885百万円	
信託設定日	2004年2月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2030年12月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県浦安市港77番5
	面積	24,444.00 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	①1998年7月31日 ②2020年2月7日
	構造と階数	①鉄骨造陸屋根5階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき7階建
	延床面積	①20,863.67 m ² ②25,900.64 m ²
	用途	①事務所・倉庫 ②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	日本 GLP 株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	17,600百万円	
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	1
	主なテナント	非開示 ¹
	年間賃料	非開示 ¹
	敷金・保証金	非開示 ¹
	賃貸面積	47,192.44 m ²
	賃貸可能面積	47,192.44 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）をご覧いただき、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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	17,600 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	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	17,600 百万円	
直接還元法による価格	17,900 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	701 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	681 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による収益価格	17,200 百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	17,800 百万円	
土地比率	71.8%	
建物比率	28.2%	

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）をご覧いただき、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-44) GLP 柏Ⅱ

物件名称	GLP 柏Ⅱ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年12月11日	
取得予定価格	8,106百万円	
信託設定日	2019年1月31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	2030年12月31日	
土地	所在地	千葉県柏市大島田二丁目18番6号
	面積	17,440.06 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
	建築時期	2017年1月10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	32,493.83 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	日本 GLP 株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	8,450百万円	
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	RIZAP グループ株式会社	
年間賃料	非開示 ¹	
敷金・保証金	非開示 ¹	
賃貸面積	32,363.57 m ²	
賃貸可能面積	32,363.57 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	8,450 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,450百万円	
直接還元法による価格	8,850百万円	
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	376百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	371百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF法による収益価格	8,280百万円	
割引率（1～4年度）	4.2%	
割引率（5年度以降）	4.3%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	7,760百万円	
土地比率	58.0%	
建物比率	42.0%	

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）をご覧いただき、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-45) GLP 八千代Ⅱ

物件名称	GLP 八千代Ⅱ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年12月11日	
取得予定価格	13,039百万円	
信託設定日	2020年6月12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	2030年12月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県八千代市緑が丘西八丁目7番2、3
	面積	28,039.03 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2020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	54,406.44 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	日本 GLP 株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	14,200百万円	
不動産鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	主なテナント	株式会社ロコンド
	年間賃料	非開示 ¹
	敷金・保証金	非開示 ¹
	賃貸面積	54,240.25 m ²
	賃貸可能面積	54,240.25 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	14,200 百万円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	14,200 百万円	
直接還元法による価格	14,100 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	593 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	593 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF法による収益価格	14,200 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	11,100 百万円	
土地比率	43.9%	
建物比率	56.1%	

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）をご覧いただき、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-22) GLP 六甲Ⅲ

物件名称	GLP 六甲Ⅲ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年12月11日	
取得予定価格	7,981百万円	
信託設定日	2019年10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	2030年12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西六丁目14番地
	面積	15,994.31 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2019年9月8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4階建
	延床面積	32,153.59 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	日本 GLP 株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	8,320百万円	
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	2
	主なテナント	株式会社上組、水岩運送株式会社
	年間賃料	非開示 ¹
	敷金・保証金	非開示 ¹
	賃貸面積	31,239.46 m ²
	賃貸可能面積	31,239.46 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	8,320 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,320百万円	
直接還元法による価格	8,510百万円	
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	354百万円	
一時金の運用益	非開示 ¹	
資本的支出	非開示 ¹	
純収益	348百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF法による収益価格	8,120百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	7,980百万円	
土地比率	49.8%	
建物比率	50.2%	

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）をご覧いただき、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-37) GLP 横浜

商号	ブルーロジスティクス3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 ブルーホールディングス3一般社団法人 職務執行者 吉岡 淳
資本金	金1万円
主な社員	代表社員 ブルーホールディングス3一般社団法人
主な事業の内容	・不動産事業 ・有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理事業 他
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。

(関東圏-44) GLP 柏Ⅱ、(関西圏-22) GLP 六甲Ⅲ

商号	ブルーロジスティクス4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 ブルーホールディングス4一般社団法人 職務執行者 吉岡 淳
資本金	金1万円
主な社員	代表社員 ブルーホールディングス4一般社団法人
主な事業の内容	・不動産事業 ・有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理事業 他
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。

(関東圏-41) GLP 狭山日高Ⅱ、(関東圏-45) GLP 八千代Ⅱ

商号	ブルーロジスティクス5合同会社
本店所在地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド総合事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 ブルーホールディングス5一般社団法人 職務執行者 池田 卓也
資本金	金10万円
主な社員	代表社員 ブルーホールディングス5一般社団法人
主な事業の内容	・販売用不動産事業 ・有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分事業 他
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。

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）をご覧の上で、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。

(関東圏-42) GLP 東扇島Ⅲ、(関東圏-43) GLP 浦安Ⅱ

商号	SMFL みらいパートナーズ株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 寺田 達朗
資本金	金 2 億円
主な社員	三井住友ファイナンス&リース株式会社 (100.0%)
主な事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産関連事業 ・ 環境エネルギー関連事業 ・ その他金融サービス事業
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株式会社との間には、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。

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とおりです。以下の表においては、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、本取得予定資産の売主であり、前所有者・信託受益者であるブルーロジスティクス3合同会社、ブルーロジスティクス4合同会社、ブルーロジスティクス5合同会社及びSMFLみらいパートナーズ株式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、前々所有者・信託受益者以前についても記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者・ 信託受益者	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
	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 横浜	特別な利害関係にある者以外	① 横浜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.の子会社等に当たる特定目的会社 ③ 投資運用を目的として取得（保有期間：1年超） 1年を超えて所有していたため、記載を省略します。 2012年7月5日	特別な利害関係にある者以外	—
GLP 狭山日高II	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	① 狭山日高2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.が50%間接保有する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得（保有期間：1年超） 1年を超えて所有していたため、記載を省略します。 2013年10月2日（土地）	特別な利害関係にある者以外（土地）
GLP 東扇島III	特別な利害関係にある者以外	—	—	—

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)	前所有者・ 信託受益者	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
	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 浦安Ⅱ	特別な利害関係にある者以外	① 浦安 2 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.の子会社等に当たる特定目的会社 ③ 投資運用を目的として取得（保有期間：1 年超） 1 年を超えて所有していたため、記載を省略します。 2004 年 2 月 4 日	特別な利害関係にある者以外	—
GLP 柏Ⅱ	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	① 柏 2 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.が 50%間接保有する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得（保有期間：1 年超） 1 年を超えて所有していたため、記載を省略します。 2016 年 1 月 29 日（土地）	特別な利害関係にある者以外（土地）
GLP 八千代Ⅱ	特別な利害関係にある者以外	① GLP 八千代 2 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.が 50%間接保有する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得（保有期間：1 年超） 1 年を超えて所有していたため、記載を省略します。 2018 年 6 月 29 日（土地）	特別な利害関係にある者以外（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)	前所有者・ 信託受益者	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
	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 六甲Ⅲ	特別な利害関係に ある者以外	① GLP 六甲3 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.が 50%間接保有する特定目 的会社 ③ 開発を目的として取得 （保有期間：1年超） 1年を超えて所有していたた め、記載を省略します。 2018年3月29日（土地）	特別な利害関係にある者 以外（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）（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）（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

2021 年 2 月期（2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月末日）及び 2021 年 8 月期（2021 年 3 月 1 日～2021 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「2021 年 2 月期及び 2021 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」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.glpjreit.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	2020年 8月31日	31,300	32,000	3.5	30,600	3.3	3.7
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	6,830	6,960	4.1	6,700	3.9	4.3
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	9,910	10,100	4.1	9,720	3.9	4.3
関東圏-4	GLP 富里	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	6,080	6,220	4.6	6,020	1y 4.6% 2y-10y 4.7%	4.8
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	20,100	20,400	4.7	19,900	4.6	4.7
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	2,110	2,100	4.5	2,110	1y 4.4% 2y-3y 4.5% 4y- 4.6%	4.7
関東圏-7	GLP 加須	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	14,400	15,000	4.5	14,100	1y 4.4% 2y-10y 4.6%	4.7
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	2,890	2,980	4.8	2,850	1y-2y 4.7% 3y-10y 4.9%	5.0
関東圏-9	GLP 杉戸 II	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	26,200	26,600	3.9	25,700	3.7	4.1
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	9,990	10,200	3.9	9,770	3.7	4.1
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	5,390	5,480	4.2	5,290	4.0	4.4
関東圏-12	GLP 越谷 II	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	14,600	14,800	3.8	14,300	3.6	4.0
関東圏-13	GLP 三郷 II	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	22,000	22,400	3.8	21,600	3.6	4.0
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	6,770	6,910	3.6	6,620	3.4	3.8
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	10,000	10,100	4.2	9,950	1y-3y 4.0% 4y-10y 4.2%	4.4
関東圏-16	GLP 船橋 III	シービーアール 株式会社	2020年 8月31日	4,340	4,360	4.0	4,340	3.8	4.1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	8,060	8,190	4.6	7,930	4.4	4.8
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	22,800	23,000	3.8	22,700	1y-2y 3.7% 3y-10y 3.8%	3.9
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	JLL森井鑑定株式会社	2020年 8月31日	8,580	8,760	3.6	8,390	3.4	3.8
関東圏-21	GLP 東京 II	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	47,800	48,200	3.6	47,400	3.3	3.7
関東圏-22	GLP 桶川	シービーアール 株式会社	2020年 8月31日	3,140	3,080	4.6	3,140	4.4	4.7

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。

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-23	GLP 新木場	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	12,800	13,400	3.9	12,500	1y-2y 3.9% 3y-10y 4.0%	4.1
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	5,570	5,640	4.6	5,540	4.6	4.7
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	10,400	10,600	4.2	10,100	4.0	4.4
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	3,270	3,340	4.4	3,190	4.2	4.6
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	2020年 8月31日	17,950	18,000	4.0	17,850	3.7	4.2
関東圏-29	GLP 厚木II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	24,200	24,300	4.1	24,200	1y-6y 4.0% 7y-10y 4.1%	4.2
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	11,800	12,100	4.6	11,600	1y-5y 4.5% 6y-10y 4.6%	4.7
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	5,370	5,410	4.8	5,350	1y-5y 4.4% 6y-10y 4.6%	4.8
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	7,910	8,000	4.0	7,870	1y-2y 3.9% 3y-10y 4.0%	4.1
関東圏-33	GLP 船橋II	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	8,480	8,680	4.0	8,280	3.8	4.2
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	19,000	19,400	3.8	18,600	3.6	4.0
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	18,900	19,600	3.9	18,800	1y-2y 3.9% 3y-10y 4.0%	4.1
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	6,200	6,230	4.5	6,180	1y-2y 4.4% 3y-10y 4.5%	4.6
関東圏-37	GLP 横浜（準共有 持分40%） ³	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	17,000	17,560	3.7	16,680	3.5	3.9
関東圏-38	GLP 川島	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	12,400	12,500	4.2	12,300	1y-2y 4.0% 3y-10y 4.2%	4.3
関東圏-39	GLP 船橋IV	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	8,270	8,390	4.3	8,150	4.0	4.4
関東圏-40	GLP 東扇島II	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	2,510	2,610	4.1	2,460	3.8	4.3
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	6,390	6,420	4.8	6,350	4.4	5.1
関西圏-2	GLP 枚方II	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	9,410	9,520	4.5	9,300	4.3	4.7
関西圏-3	GLP 舞洲II	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	12,200	12,300	4.6	12,000	4.3	4.8
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	2,790	2,830	5.0	2,750	4.7	5.3
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	6,130	6,180	5.0	6,070	4.6	5.3
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	30,500	30,900	4.2	30,000	4.0	4.4
関西圏-7	GLP 尼崎II	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	2,590	2,630	5.0	2,550	4.6	5.4

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。

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-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	2,990	3,020	5.4	2,950	5.2	5.6
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	2,260	2,260	5.1	2,250	4.7	5.3
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	4,350	4,400	4.8	4,330	1y 4.8% 2y-10y 5.0%	5.0
関西圏-11	GLP 門真	シービーアールイ 一株式会社	2020年 8月31日	3,270	3,300	4.6	3,270	4.4	4.7
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	4,850	4,900	5.1	4,790	4.7	5.4
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	7,620	7,640	4.7	7,590	4.7	5.1
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	4,870	4,940	4.8	4,800	4.5	5.0
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	19,400	19,600	4.4	19,100	4.2	4.6
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	37,200	38,700	3.9	36,600	3.7	4.1
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	7,630	7,730	4.8	7,520	4.6	5.0
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	2,810	2,840	5.3	2,780	4.7	5.1
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	4,720	4,800	4.8	4,640	4.6	5.0
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	8,670	8,830	4.0	8,500	3.8	4.2
その他-1	GLP 盛岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020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	2020年 8月31日	3,890	3,970	5.1	3,850	1y-2y 4.8% 3y-4y 4.9% 5y-10y 5.0%	5.3
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	4,590	4,620	5.4	4,580	1y 5.1% 2y-3y 5.2% 4y-10y 5.3%	5.6
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	2,800	2,830	5.4	2,790	1y 5.1% 2y-10y 5.3%	5.6
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	8,360	8,510	4.3	8,210	4.1	4.5
その他-6	GLP 早島	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	1,690	1,710	5.7	1,670	5.5	5.9
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	2,880	2,890	5.2	2,860	4.9	5.4
その他-8	GLP 基山	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	5,910	5,980	4.9	5,830	4.4	5.3
その他-10	GLP 仙台	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	6,940	7,000	4.9	6,910	1y 4.6% 2y-10y 4.8%	5.1
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	2,380	2,420	5.2	2,340	5.0	5.4

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。

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-12	GLP 桑名	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	4,310	4,350	5.4	4,290	1y 5.4% 2y-10y 5.6%	5.6
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	14,300	14,500	4.1	14,000	3.9	4.3
その他-15	GLP 扇町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	1,660	1,670	5.8	1,660	1y-2y 5.3% 3y-10y 5.5%	5.8
その他-16	GLP 広島	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	4,390	4,420	5.4	4,360	5.1	5.6
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	11,000	11,200	4.6	10,800	4.2	5.0
その他-20	GLP 富谷IV	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 8月31日	6,480	6,580	5.0	6,380	4.8	5.2
その他-21	GLP 岡山総社 I	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	13,100	13,100	5.0	13,100	1y 4.9% 2y-4y 5.0% 5y- 5.1%	5.2
その他-22	GLP 岡山総社 II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	12,800	13,100	5.0	12,700	1y 4.9% 2y-5y 5.0% 6y- 5.1%	5.2
その他-23	GLP 藤前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	2,030	2,180	4.7	2,150	1y-2y 4.7% 3y-10y 4.8%	4.9
本取得予定資産									
関東圏-37	GLP 横浜 (準共有 持分60%) ³	JLL森井鑑定株式 会社	2020年 8月31日	25,400	26,340	3.7	25,020	3.5	3.9
関東圏-41	GLP 狭山日高 II	株式会社谷澤総合 鑑定所	2020年 8月31日	22,000	22,600	4.3	21,800	1y-3y 4.1% 4y- 4.3%	4.4
関東圏-42	GLP 東扇島 III	JLL森井鑑定株式 会社	2020年 8月31日	6,400	6,640	4.2	6,290	3.9	4.4
関東圏-43	GLP 浦安 II	一般財団法人日本 不動産研究所	2020年 8月31日	17,600	17,900	3.8	17,200	3.2	4.0
関東圏-44	GLP 柏 II	株式会社谷澤総合 鑑定所	2020年 8月31日	8,450	8,850	4.2	8,280	1y-4y 4.2% 5y- 4.3%	4.4
関東圏-45	GLP 八千代 II	シービーアールイ 株式会社	2020年 8月31日	14,200	14,100	4.2	14,200	3.7	4.1
関西圏-22	GLP 六甲 III	JLL森井鑑定株式 会社	2020年 8月31日	8,320	8,510	4.1	8,120	3.9	4.3

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2020年8月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

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割合(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 横浜」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割合(40%)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40%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割合(60%)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60%を乗じた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。

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			—	296,600	12.0
関東圏-19	GLP 辰巳 II a		2020年1月31日	—	145,790	13.6
関東圏-21	GLP 東京 II ⁵			—	343,710	1.7
関東圏-22	GLP 桶川	—		208,380	14.2	
関東圏-23	GLP 新木場	2015年7月27日	—	243,980	14.9	
関東圏-24	GLP 習志野		—	230,950	11.4	
関東圏-26	GLP 杉戸 ⁵	東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2015年12月14日	—	276,775	9.3
関東圏-27	GLP 松戸			—	142,870	10.9
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ⁶		2016年4月12日	—	220,644	1.7
関東圏-29	GLP 厚木 II		2016年8月3日	—	180,143	1.4
関東圏-30	GLP 吉見			—	142,536	8.8
関東圏-31	GLP 野田吉春		デロイト トーマツPRS 株式会社	2015年7月1日	—	62,226
関東圏-32	GLP 浦安	東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2017年8月18日	—	82,849	14.3
関東圏-33	GLP 船橋 II			—	262,847	14.7
関東圏-34	GLP 三郷			—	211,734	12.9
関東圏-35	GLP 新砂		2018年7月30日	—	298,639	12.5
関東圏-36	GLP 湘南			—	142,715	8.3

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。

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-37	GLP 横浜 (準共有持分40%) ⁷	東京海上日動 リスクコン サルディング 株式会社	2020年2月29日	—	339,900	1.6	
関東圏-38	GLP 川島			—	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	
関西圏-1	GLP 枚方	デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年8月31日	—	376,400	9.3	
関西圏-2	GLP 枚方II			—	236,350	14.6	
関西圏-3	GLP 舞洲II ⁵			—	271,900	10.5	
関西圏-4	GLP 津守			—	143,330	16.6	
関西圏-5	GLP 六甲			—	406,840	12.6	
関西圏-6	GLP 尼崎 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-13	GLP 福崎 ⁵		—	—	144,190	5.3	
関西圏-14	GLP 神戸西		2015年1月28日	—	57,340	6.2	
関西圏-15	GLP 深江浜 ⁵		2016年8月3日	—	219,979	12.8	
関西圏-16	GLP 舞洲I	2017年8月18日	—	407,302	2.4		
関西圏-17	GLP 大阪	東京海上日動 リスクコン サルディング 株式会社	2018年7月30日	—	459,059	1.5	
関西圏-18	GLP 摂津			—	413,785	22.6	
関西圏-19	GLP 西宮			—	227,195	13.5	
関西圏-20	GLP 滋賀			—	215,421	11.1	
関西圏-21	GLP 寝屋川			—	63,718	12.0	
その他-1	GLP 盛岡	デロイト トーマツPRS 株式会社	2017年8月31日	—	52,660	13.5	
その他-2	GLP 富谷 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

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
その他-11	GLP 江別	デロイト トーマツPRS 株式会社	2018年8月31日	—	74,540	9.5
その他-12	GLP 桑名			—	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	東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2015年7月27日	—	187,234	10.0
その他-20	GLP 富谷IV		2016年8月3日	—	233,500	12.8
その他-21	GLP 岡山総社 I		2018年1月15日	—	161,102	1.5
その他-22	GLP 岡山総社 II			—	161,224	1.5
その他-23	GLP 藤前		2018年7月30日	—	143,851	13.9

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
本取得予定資産						
関東圏-37	GLP 横浜 (準共有持分60%) ⁷	東京海上日動 リスクコン サルティング 株式会社	2020年11月4日	—	509,850	1.6
関東圏-41	GLP 狭山日高 II			—	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
関西圏-22	GLP 六甲 III			—	122,535	12.1

ポートフォリオPML ⁴	1.8
-------------------------	-----

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、2020年11月10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。

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」は信託受益権の50%に相当する準共有物件です。「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、信託受益権の準共有持分割合(50%)を乗じた数値を記載しています。

⁷ 「GLP 横浜」のうち、取得済資産は信託受益権の40%に相当する準共有物件、本取得予定資産は信託受益権の60%に相当する準共有物件です。「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、信託受益権の準共有持分割合(40%又は60%)をそれぞれ乗じた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録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。

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	3.1	31,300	2013年1月4日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.7	6,830	2013年1月4日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.0	9,910	2013年1月4日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.7	6,080	2013年1月4日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野II	15,220	2.1	20,100	2013年1月4日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.2	2,110	2013年1月4日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.6	14,400	2013年1月4日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.3	2,890	2013年1月4日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	2.6	26,200	2013年1月4日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	0.9	9,990	2013年1月4日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.6	5,390	2013年1月4日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷II	9,780	1.3	14,600	2013年1月4日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷II	14,868	2.0	22,000	2013年1月4日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.7	6,770	2013年2月1日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.0	10,000	2013年10月1日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋III	3,050	0.4	4,340	2013年10月1日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	0.8	8,060	2013年10月1日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安III	18,760	2.5	22,800	2014年3月3日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳IIa	6,694	0.9	8,580	2014年4月1日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京II	36,373	4.9	47,800	2014年9月2日
関東圏	関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.3	3,140	2014年9月2日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.6	12,800	2015年9月1日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.7	5,570	2015年9月1日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.1	10,400	2015年9月1日
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.3	3,270	2016年1月15日
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ⁴	15,500	2.1	17,950	2016年9月1日
関東圏	関東圏-29	GLP 厚木II	21,100	2.8	24,200	2016年9月1日
関東圏	関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.5	11,800	2016年9月1日
関東圏	関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.6	5,370	2017年9月1日
関東圏	関東圏-32	GLP 浦安	7,440	1.0	7,910	2018年3月1日
関東圏	関東圏-33	GLP 船橋II	7,789	1.1	8,480	2018年3月1日
関東圏	関東圏-34	GLP 三郷	16,939	2.3	19,000	2018年3月1日
関東圏	関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.5	18,900	2018年9月3日
関東圏	関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.8	6,200	2018年9月3日
関東圏	関東圏-37	GLP 横浜 (準共有持分40%) ⁵	16,148	2.2	17,000	2020年7月1日
関東圏	関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.6	12,400	2020年7月1日
関東圏	関東圏-39	GLP 船橋IV	7,710	1.0	8,270	2020年7月1日
関東圏	関東圏-40	GLP 東扇島II	2,365	0.3	2,510	2020年7月1日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.6	6,390	2013年1月4日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	1.1	9,410	2013年1月4日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲II	9,288	1.3	12,200	2013年1月4日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3	2,790	2013年1月4日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.7	6,130	2013年1月4日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	3.4	30,500	2013年1月4日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	0.3	2,590	2013年1月4日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.3	2,990	2013年1月4日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3	2,260	2013年2月1日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲II	3,430	0.5	4,350	2013年10月1日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.3	3,270	2014年9月2日
関西圏	関西圏-13	GLP 福崎	3,928	0.5	4,850	2014年9月2日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.0	7,620	2015年5月1日
関西圏	関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.6	4,870	2016年9月1日
関西圏	関西圏-16	GLP 舞洲I	19,390	2.6	19,400	2018年3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。

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-17	GLP 大阪	36,000	4.9	37,200	2018年9月3日
関西圏	関西圏-18	GLP 摂津	7,300	1.0	7,630	2018年9月3日
関西圏	関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.4	2,810	2018年9月3日
関西圏	関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.6	4,720	2018年9月3日
関西圏	関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.1	8,670	2018年9月3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	3,890	2013年1月4日
その他	その他-3	GLP 郡山I	4,100	0.6	4,590	2013年1月4日
その他	その他-4	GLP 郡山III	2,620	0.4	2,800	2013年1月4日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	0.8	8,360	2013年1月4日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.2	1,690	2013年1月4日
その他	その他-7	GLP 早島II	2,460	0.3	2,880	2013年1月4日
その他	その他-8	GLP 基山	5,278	0.7	5,910	2013年1月4日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	0.8	6,940	2013年2月1日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.2	2,380	2013年10月1日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.5	4,310	2013年10月1日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,748	1.5	14,300	2014年3月3日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2	1,660	2014年9月2日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.5	4,390	2014年9月2日
その他	その他-19	GLP 鳥栖I	9,898	1.3	11,000	2015年9月1日
その他	その他-20	GLP 富谷IV	5,940	0.8	6,480	2016年9月1日
その他	その他-21	GLP 岡山総社I	12,800	1.7	13,100	2018年3月1日
その他	その他-22	GLP 岡山総社II	12,700	1.7	12,800	2018年3月1日
その他	その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3	2,030	2018年9月3日
小計			642,898	86.7	766,347	—
本取得予定資産						
関東圏	関東圏-37	GLP 横浜（準共有持分60%） ⁵	24,272	3.3	25,400	2020年12月11日
関東圏	関東圏-41	GLP 狭山日高II	21,630	2.9	22,000	2020年12月11日
関東圏	関東圏-42	GLP 東扇島III	6,320	0.9	6,400	2020年12月11日
関東圏	関東圏-43	GLP 浦安II	16,885	2.3	17,600	2020年12月11日
関東圏	関東圏-44	GLP 柏II	8,106	1.1	8,450	2020年12月11日
関東圏	関東圏-45	GLP 八千代II	13,039	1.8	14,200	2020年12月11日
関西圏	関西圏-22	GLP 六甲III	7,981	1.1	8,320	2020年12月11日
小計			98,234	13.3	102,370	—
合計			741,132	100.0	868,717	—

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2020年8月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

⁴ 「GLP・MFLP 市川塩浜」の「鑑定評価額」は、信託受益権の準共有持分割合（50%）に基づく価格を記載しています。

⁵ 「GLP 横浜」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割合（40%）に基づく価格を記載しており、本取得予定資産については信託受益権の準共有持分割合（60%）に基づく価格を記載しています。

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。

GLP 横浜（準共有持分 60%）



湾岸と内陸の要所への高い交通利便性

- 隣接する首都高速横羽線「生麦」JCTを経由して、羽田空港及び東名高速道路までアクセス可能なことに加え、横浜港へもアクセス容易な希少な好立地
- JR鶴見線「国道」駅まで徒歩約8分、京浜急行電鉄本線「生麦」駅まで徒歩約15分の場所に立地し、通勤利便性が高く、雇用確保に有利

テナントの事業活動をサポートする最新設備を完備

- マルチテナント型の大型物流施設で、ダブルランプウェイによりスピーディーな各階アクセスが可能
- 免震構造を備えており、BCP（事業継続性）対応に強く安全性の高い先進的物流施設

今後の賃料増額余地を残す高い内部成長余力

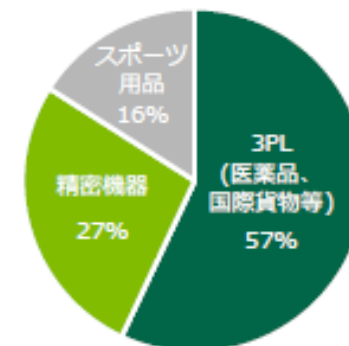
- 2020年6月に賃貸借期間が満了となったテナント（賃貸面積ベースで66.9%）の平均賃料増額率は+5.9%
- 引き続き賃料ギャップがあり、今後の賃料増額余地を有する

高い稼働率

- 2005年の竣工以降、平均稼働率は常に99%以上を維持しており、高い安定性を有した施設

所在地	神奈川県横浜市
取得予定価格	24,272百万円
鑑定評価額 ¹	25,400百万円
NOI利回り ²	4.1%
賃貸可能面積 ³	57,187㎡
建築時期	2005年6月

〈テナント構成⁴〉



1. 「鑑定評価額」は、準共有持分 60%に対する鑑定評価額です。
 2. 「NOI 利回り」は、鑑定評価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記載しています。以下同じです。
 3. 「賃貸可能面積」は、準共有持分60%に対する面積です。一棟の建物全体の賃貸可能面積は95,312㎡です。
 本ページに関する注記の詳細はP43をご参照ください。

GLP 狭山日高Ⅱ

GLPグループ
開発物件



広域配送及びエリア配送の双方に対応可能な好立地

- 圏央道「狭山日高」ICから約3.4kmに立地し、圏央道経由で、東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各主要高速道路にアクセス可能
- 上記ルートによる東北地方及び中部地方以西への広域配送に加え、埼玉県西部及び首都圏西部等のエリア配送の双方に対応が可能

BCP対応に優れた立地と機能、高積みにも対応の仕様

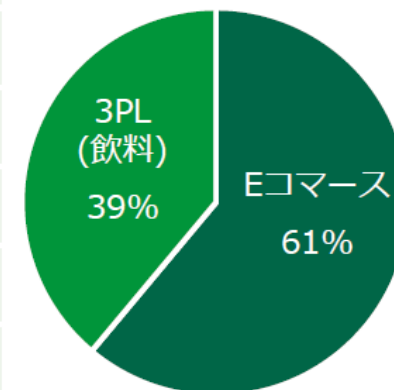
- 強固な地盤に立地。免震構造を採用し、バックアップ電源や井水設備等を備え、BCP対応に強いスペック
- ランプウェイにより、1F、3F及び4Fの合計3フロアに接車可能なマルチテナント型物流施設。最大6テナントへの分割賃貸も可能。多様なニーズに対応し安定した運営が可能
- 有効天井高5.5mの通常フロアに加え、5Fの有効天井高は5.6m～7.1mを確保。高積みの需要にも対応が可能な競争力のある仕様

GLPグループの開発力を活かした土地の相対取得

- GLPグループの開発ネットワークを活かし、市街化調整区域の土地を相対により取得して開発

所在地	埼玉県日高市
取得予定価格	21,630百万円
鑑定評価額	22,000百万円
NOI利回り	4.6%
賃貸可能面積	75,719㎡
建築時期	2016年9月

〈テナント構成¹⁾〉



GLP 東扇島Ⅲ

第三者物件



立地の利便性がさらに向上するポテンシャルを有する物流拠点

- 首都高速湾岸線「東扇島」ICまで約1.5kmの京浜湾岸エリアに立地し、東京都心部や横浜等の大消費地へのアクセスに優れている物流適地に位置
- 東扇島ふ頭から川崎市内方面への川崎港臨港道路東扇島水江町線の橋梁開通や川崎市と羽田空港を連結する羽田連絡道路が今後開通予定のため、交通配送利便性の更なる向上が見込まれるエリアに立地

汎用性の高い物件スペック

- 既存棟は天井高6.2m、床荷重1.0t/m²、増築棟は天井高5.5m、床荷重1.5t/m²と汎用性の高いスペックに加え、各フロアに荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基（既存棟）、荷物用エレベーター3基（建替棟）を備え物流運営効率の高い施設

GLPグループのソーシング力を活かした物件取得

- リーシング、PMチーム等を内包するグループ力を結集してスピーディーに物件検討を実施
- 仲介会社と築き上げた強いリレーション及び取引実績を活かし相対取得を実施



所在地	神奈川県川崎市
取得予定価格	6,320百万円
鑑定評価額	6,400百万円
NOI利回り	4.7%
賃貸可能面積	29,787㎡
建築時期	1999年11月（倉庫棟：建築） 2007年7月（倉庫棟：増築）

〈テナント構成〉



GLP 浦安 II



GLPグループ
開発物件

都心から約15km圏内の好立地

- 首都高速湾岸線「浦安」ICより約3.5km、都心から約15km圏内の好立地に所在。工業団地内のため24時間操業が可能
- 都心に近い浦安に立地するロケーションは賃貸ニーズの高い千葉湾岸の中でも好立地

スポンサーの開発力を活かし、一部建替工事により利便性・効率性が向上

- 既存棟は天井高4.2~6.5m、床荷重2.1t/m²、各フロアに貨物用エレベーター2基、垂直搬送機1基を設置。建替棟は天井高5.5~6.5m、床荷重2t/m²（基準階）、各フロアに荷物用エレベーター3基を設置し、汎用性の高いスペックを有する
- 既存棟と建替棟を連結させたことで、2棟全体でのワンフロアオペレーションが可能。荷物の収容力も1.5倍となり、生産性・利便性・効率性が向上

長期安定稼働が期待できる物流施設

- 入居テナントとのリレーションを活用し、テナントニーズを反映した再開発を実施したことにより、長期の賃貸借契約を締結しており、今後も安定した稼働が期待できる施設



所在地	千葉県浦安市
取得予定価格	16,885百万円
鑑定評価額	17,600百万円
NOI利回り	4.2%
賃貸可能面積	47,192㎡
建築時期	1998年7月(既存棟) 2020年2月(建替棟)

〈テナント構成〉



GLP 柏 II



GLPグループ
開発物件



首都圏全域への広域配送を可能にする立地

- 常磐自動車道「柏」ICから約12.5kmに立地し、近接する国道16号の利用によって首都圏全域への広域配送を実現

雇用環境・輸配送にも優れた物流適地

- 工業団地内に立地することから24時間操業にも対応可能
- 近隣には広大な住宅地があるため雇用確保においても優位な立地
- 強い物流需要が期待できる3PLのトラックターミナルに近接しているだけでなく、周囲には様々な大手企業も配送拠点を配備しており、長期的に安定した稼働が見込まれる施設

GLPの強固なリレーションを活用した物流適地での物件開発

- GLPグループは物流不動産のリーディングカンパニーとして数多くの物件開発を行っており、本物件の土地の売主であるゼネコン業者とも強いリレーションを構築
- 売主との強いリレーションを活かし、需要の強い物流適地の土地を相対取得し開発

所在地	千葉県柏市
取得予定価格	8,106百万円
鑑定評価額	8,450百万円
NOI利回り	4.6%
賃貸可能面積	32,363㎡
建築時期	2017年1月

〈テナント構成〉



GLP 八千代Ⅱ



GLPグループ
開発物件

京葉道路・東関道の利用により、首都圏及び全国への広域配送にも適した立地

- 東京都心まで30km圏の千葉県内陸に位置し、京葉道路「武石」ICまで約10.0km、東関東自動車道「千葉北」ICまで約11.0kmの、首都圏及び全国への広域配送、千葉エリアの地域配送に適した立地に所在
- 24時間稼働が可能な工業団地内に所在しながら、周辺に新興住宅街が点在し、雇用確保が容易な立地

テナントオペレーションの最適化を実現する充実した設備

- 大型シーリングファンを30台以上設置し、良好な労働環境を確保
- 電動自転車を入居企業に無償提供するほか、民間バス会社と連携し、近隣住民も利用可能な路線バスの引き込みを実現
- オペレーションに必要な無線LAN設備を倉庫エリアに配備。事務所・スタジオスペースを広く確保するほか、事務所と倉庫の往来が容易な設計により、テナントのECオペレーションを最適化

テナントは八千代地区に拠点集約、長期賃貸借の安定稼働物件

- テナントの株式会社ロコンドは日本GLPが近隣で開発中のGLP 八千代Ⅲとともに八千代地区に拠点を集約し、両施設を一体運用予定
- 長期の賃貸借契約により、安定した運営が見込まれる施設



所在地	千葉県八千代市
取得予定価格	13,039百万円
鑑定評価額	14,200百万円
NOI利回り	4.5%
賃貸可能面積	54,240㎡
建築時期	2020年3月

〈テナント構成〉



GLP 六甲Ⅲ



GLPグループ
開発物件

神戸港に隣接、大阪・神戸へもアクセス容易な好立地

- 日本の5大港の一つである神戸港に隣接。阪神高速5号湾岸線「六甲アイランド北」ICより約3.0kmに位置しており、神戸港のみならず大阪中心部及び神戸等の消費地へもアクセス容易な好立地
- 近隣に複数の住宅地があることから、雇用確保においても優位性が高い

賃貸倉庫の供給が限定的な神戸湾岸エリア

- マルチテナント型物流施設の新規供給が限定的な中、竣工より1年以上前にテナントのリーシングを100%達成した需給環境がひっ迫する神戸湾岸エリアに立地
- 神戸港は2019年の日本国内におけるコンテナ取扱量が東京港、横浜港を抜き国内1位。今後も継続的なニーズが見込まれるエリア

GLPグループの開発力を活かした物件開発

- GLPグループ独自の強いリレーションにより土地を相対取得し、新規供給が限定的なエリアに、最新鋭の先進的物流施設を供給



所在地	兵庫県神戸市
取得予定価格	7,981百万円
鑑定評価額	8,320百万円
NOI利回り	4.4%
賃貸可能面積	31,239㎡
建築時期	2019年9月

〈テナント構成〉



注記

P36

1. 「テナント構成」は、2020年8月末日時点の賃貸可能面積に占める各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。また、「3PL」の括弧内には顧客企業の業種を記載しています。以下同じです。なお、「GLP横浜」の各テナントの賃貸面積の割合は、「3PL」については小数第一位を切り捨て、「精密機器」及び「スポーツ用品」については、小数第一位を四捨五入することで、合計を100%としています。