【表紙】

【提出書類】	**有価証券報告書**
【提出先】	**関東財務局長**
【提出日】	**2026年11月27日**
【計算期間】	**第29期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）**
【発行者名】	**GLP投資法人**
【代表者の役職氏名】	**執行役員　　川辻　佑馬**
【本店の所在の場所】	**東京都中央区八重洲二丁目2番1号**
【事務連絡者氏名】	**GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社** **CFO・CSO　八木場　真二**
【連絡場所】	**東京都中央区八重洲二丁目2番1号**
【電話番号】	**03-6897-8810（代表）**
【縦覧に供する場所】	**株式会社東京証券取引所** **（東京都中央区日本橋兜町2番1号）**

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

		第20期 (自2021年 9月1日 至2022年 2月28日)	第21期 (自2022年 3月1日 至2022年 8月31日)	第22期 (自2022年 9月1日 至2023年 2月28日)	第23期 (自2023年 3月1日 至2023年 8月31日)	第24期 (自2023年 9月1日 至2024年 2月29日)
営業収益	百万円	24,786	24,875	26,366	27,954	25,824
うち不動産賃貸事業収益	百万円	23,275	23,358	24,426	25,771	25,695
営業費用	百万円	10,537	11,784	12,023	12,629	12,246
うち不動産賃貸事業費用	百万円	8,017	8,371	8,947	9,370	9,051
営業利益	百万円	14,249	13,090	14,342	15,325	13,577
経常利益	百万円	12,937	11,760	12,952	13,790	11,995
当期純利益	百万円	8,519	16,456	13,123	14,035	12,704
総資産額	百万円	781,668	784,470	839,036	896,226	890,789
（対前期比）	%	(△0.5)	(0.4)	(7.0)	(6.8)	(△0.6)
純資産額	百万円	410,375	412,602	443,097	472,315	465,336
（対前期比）	%	(△1.2)	(0.5)	(7.4)	(6.6)	(△1.5)
出資総額（純額）（注3）	百万円	401,853	400,559	429,970	458,276	452,630
発行済投資口の総口数	口	4,490,369	4,490,369	4,712,140	4,925,331	4,897,731
1口当たり純資産額	円	91,390	91,886	94,033	95,895	95,010
分配総額	百万円	14,229	13,700	14,767	15,879	13,517
うち利益分配金総額	百万円	8,522	12,038	13,123	14,037	12,704
うち利益超過分配金総額	百万円	5,707	1,661	1,644	1,842	813
1口当たり分配金額	円	3,169	3,051	3,134	3,224	2,760
うち1口当たり利益分配金	円	1,898	2,681	2,785	2,850	2,594
うち1口当たり一時差異等調整引当額	円	983	―	―	―	―
うち1口当たりその他の利益超過分配金	円	288	370	349	374	166
1口当たり当期純利益	円	1,897	3,664	2,822	2,907	2,584
総資産経常利益率（注4）	%	1.7	1.5	1.6	1.6	1.3
（年換算値）	%	(3.3)	(3.0)	(3.2)	(3.2)	(2.7)
自己資本利益率（注4）	%	2.1	4.0	3.1	3.1	2.7
（年換算値）	%	(4.2)	(7.9)	(6.2)	(6.1)	(5.4)
自己資本比率（注4）	%	52.5	52.6	52.8	52.7	52.2
（対前期増減）		(△0.4)	(0.1)	(0.2)	(△0.1)	(△0.5)
配当性向（注4）	%	100.0	73.1	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数（注5）	日	181	184	181	184	182
期末投資物件数	件	86	85	89	92	91
期末稼働率	%	99.1	99.2	99.2	99.5	99.8
当期減価償却費	百万円	4,322	4,252	4,355	4,510	4,499
当期資本的支出額	百万円	1,612	1,349	1,523	1,416	1,877
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）	百万円	19,583	19,239	19,834	20,912	21,145
FFO（Funds from Operation）（注4）	百万円	15,749	19,192	15,539	16,363	17,077
1口当たりFFO（注4）	円	3,507	4,274	3,297	3,322	3,486
分配総額／FFO比率（注4）	%	90.4	71.4	95.0	97.0	79.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	10.4	19.0	15.0	14.3	12.3
期末総資産有利子負債比率	%	44.3	44.2	44.1	44.2	44.5

		第25期 (自2024年 3月1日 至2024年 8月31日)	第26期 (自2024年 9月1日 至2025年 2月28日)	第27期 (自2025年 3月1日 至2025年 8月31日)	第28期 (自2025年 9月1日 至2026年 2月28日)	第29期 (自2026年 3月1日 至2026年 8月31日)
営業収益	百万円	27,448	29,077	30,505	28,821	30,454
うち不動産賃貸事業収益	百万円	26,336	25,812	26,018	25,225	26,076
営業費用	百万円	12,694	12,550	12,857	12,339	13,126
うち不動産賃貸事業費用	百万円	9,221	9,005	9,172	8,864	9,501
営業利益	百万円	14,754	16,527	17,647	16,482	17,328
経常利益	百万円	13,112	15,046	16,063	14,896	15,534
当期純利益	百万円	14,003	15,045	16,062	14,896	15,532
総資産額	百万円	889,775	877,237	876,820	872,305	908,979
（対前期比）	%	(△0.1)	(△1.4)	(△0.0)	(△0.5)	(4.2)
純資産額	百万円	465,821	452,402	451,990	449,408	442,652
（対前期比）	%	(0.1)	(△2.9)	(△0.1)	(△0.6)	(△1.5)
出資総額（純額）（注3）	百万円	451,817	437,355	435,925	434,510	427,119
発行済投資口の総口数	口	4,897,731	4,797,731	4,797,731	4,797,731	4,753,584
1口当たり純資産額	円	95,109	94,295	94,209	93,670	93,119
分配総額	百万円	15,467	16,475	17,478	16,307	17,398
うち利益分配金総額	百万円	14,002	15,045	16,062	14,896	15,529
うち利益超過分配金総額	百万円	1,464	1,429	1,415	1,410	1,868
1口当たり分配金額	円	3,158	3,434	3,643	3,399	3,660
うち1口当たり利益分配金	円	2,859	3,136	3,348	3,105	3,267
うち1口当たり一時差異等調整引当額	円	―	―	―	―	―
うち1口当たりその他の利益超過分配金	円	299	298	295	294	393
1口当たり当期純利益	円	2,859	3,105	3,347	3,104	3,248
総資産経常利益率（注4）	%	1.5	1.7	1.8	1.7	1.7
（年換算値）	%	(2.9)	(3.4)	(3.6)	(3.4)	(3.5)
自己資本利益率（注4）	%	3.0	3.3	3.6	3.3	3.5
（年換算値）	%	(6.0)	(6.6)	(7.0)	(6.7)	(6.9)
自己資本比率（注4）	%	52.4	51.6	51.5	51.5	48.7
（対前期増減）		(0.1)	(△0.8)	(△0.0)	(△0.0)	(△2.8)
配当性向（注4）	%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
[その他参考情報]						
当期運用日数（注5）	日	184	181	184	181	184
期末投資物件数	件	90	88	86	85	88
期末稼働率	%	99.5	99.5	98.7	97.7	99.0
当期減価償却費	百万円	4,480	4,367	4,324	4,307	4,378
当期資本的支出額	百万円	1,675	1,332	1,672	1,877	2,110
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）	百万円	21,595	21,173	21,174	20,668	20,977
FFO（Funds from Operation）（注4）	百万円	17,370	16,147	15,904	15,607	15,556
1口当たりFFO（注4）	円	3,546	3,365	3,314	3,253	3,272
分配総額／FFO比率（注4）	%	89.0	102.0	109.9	104.5	111.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	12.7	12.9	12.5	11.3	10.4
期末総資産有利子負債比率	%	44.6	45.2	45.2	45.5	48.1

（注1）本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。
（注2）特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第二位を四捨五入して表示しています。但し、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第二位未満を切り捨てて99.9%と記載しています。
（注3）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
（注4）記載した指標は、以下の算定式より算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益 ×100 （小数第一位未満を切り捨てて表示しています。） なお、第22期及び第23期は新投資口の発行を行っていることから、また、第24期、第26期及び第29期は自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により算出しています。 分配総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費＋固定資産除却損
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損－不動産等売却損益 なお、第20期に発生したMarq 舞洲2に係る火災による損失は固定資産除却損に含めて計算しています。
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
分配総額／FFO倍率	分配総額（利益超過分配金を含む）／FFO×100
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	（当期純利益＋支払利息＋投資法人債利息）／（支払利息＋投資法人債利息）

（注5）当期運用日数は不動産及び信託不動産の実質的な運用を行った日数を記載しています。
（注6）第27期より損益計算書の表示方法の変更を行っており、第26期の経常利益、総資産経常利益率及びその年換算値については、表示方法の変更を反映させた組替後の数値となっています。

②　事業の状況

Ａ．当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

GLP投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、主として先進的物流施設に投資する物流施設特化型のJ-REITです。本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づきGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として設立され、2012年12月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3281）しました。

本投資法人は、日本GLP株式会社(注)をスポンサーとし、その豊富なノウハウ及び経営資源等を活用し、先進的物流施設を主たる投資対象とすることで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指しています。上場後の2013年1月に30物件、取得価格合計208,731百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により着実な資産規模の拡大を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する資産は88物件、取得価格合計906,041百万円となっています。

（注）日本GLP株式会社は2025年3月1日付でアレス・マネジメント・コーポレーション（ニューヨーク証券取引所：ARES）の一員となりました。

（ロ）投資環境と運用実績

当期における日本経済は、物価上昇を背景とした企業収益の底堅さや実質賃金の改善を背景に、実質GDPは緩やかな成長を維持し、景気の回復基調が続いております。一方、長期金利は、日銀の追加利上げ観測や物価・賃金動向、財政悪化懸念、海外金利動向等を背景に上昇基調で推移しています。

資本市場環境においては、2026年初以降、日銀の追加利上げ観測や財政悪化懸念を背景とした国内金利の上昇や地政学リスクの高まり等を背景に、J-REIT市場は上値の重い展開が続いています。一方、インフレが進展するなか、賃料成長による収益拡大への期待は継続しており、各銘柄の収益成長力及び財務運営の安定性が注目されていると認識しています。

先進的物流施設の賃貸市場においては、電子商取引企業（EC）及びサードパーティロジスティクス（3PL）事業者等による新規拡張や拠点集約・統合等の流れや、人手不足やサプライチェーンの効率化といった物流業界が直面する経営課題への対応を背景とした需要が引き続き強い状況が続いております。堅調な需要を背景に、先進的物流施設の空室率は、2026年6月末時点で首都圏6.6%、近畿圏2.8%まで改善しています。また、建築費高騰の影響等を背景に新規供給量の縮小が見込まれることから、首都圏を中心に需給環境の改善が加速する一方、近畿圏でもタイトな需給環境が継続する見通しです（注1）。

物流不動産取引市場においては、物流施設に対する需要の底堅さや賃料成長への期待を背景として、国内外の投資家による投資需要は引き続き堅調に推移しています。このような環境下において、本投資法人は2026年3月31日付で「Marq 南足柄」を鑑定評価額2,340百万円を14.5%下回る2,000百万円で取得しました。本取得はスポンサーグループの高いソーシング力及びネットワークを活かしたリースバック案件として、第三者から取得したものです。また、2026年8月3日付でスポンサー開発物件である「Marq 常総2」、「ALFALINK 茨木2」及び「Marq 広島2」計3物件を鑑定評価額合計44,100百万円を7.7%下回る40,722百万円で取得しました。これらの物件は需要が底堅い物流適地に位置する先進的物流施設である事に加えて、全リースにCPI連動条項を有しており、ポートフォリオの収益成長力向上に資する取得となります。また、本投資法人は、ポートフォリオのクオリティ向上及び投資主への含み益還元を目的として、「GLP東海」（譲渡価格10,400百万円、売却益4,378百万円（注2））を2026年8月31日付で譲渡したほか、「Marq富里」（譲渡予定価格7,200百万円、売却益2,929百万円（注3））について2026年7月8日に締結済みの売買契約に基づき、2027年2月26日に譲渡する予定です。

内部成長の観点では、スポンサーのリーシングチームと協働し、テナントの需要をきめ細かく捉えることで、上場来28期連続での賃料増額を達成しています。また、インフレ圧力が高まる環境において、リース契約に設けたCPI連動条項を活用し、リース契約の更新期のみならず契約期間中においても賃料増額を実現しており、ポートフォリオの90%超の契約がインフレ耐性のある契約であることを強みに、今後も内部成長を拡大させてまいります。

上記の取組み及びスポンサーの強力なサポートの結果、当期末の保有物件は88物件（取得価格合計906,041百万円）、当期末時点のポートフォリオ稼働率は99.0%と高い水準を維持しています。なお、当期末の鑑定評価額合計は1,184,350百万円となっており、含み益333,892百万円、含み益率（注4）は39.3%に達しました。

また、ESGの取組みについては、2026年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、最高位の「5 Star」の評価を7年連続で、「Green Star」の評価を12年連続で取得する等、引き続き高い評価を獲得しています。

（注1）出所：シービーアールイー株式会社
（注2）譲渡価格と帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除して算出しています。
（注3）譲渡予定価格と譲渡日時点の想定帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除して算出しています。
（注4）含み益率＝含み益（期末鑑定評価額又は調査価額－期末簿価）／期末簿価

（ハ）資金調達の概要

本投資法人は、強固なバンクリレーションシップのもと、財務の安定性と投資主価値向上の最適なバランスを追求した運用を行っており、返済期限の分散化を図りつつ、金利コストの上昇を抑える取組みとともに適切な総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）水準を維持しています。

当期におきましては、2026年6月30日に満期日を迎えた銀行借入28,380百万円について、同日付の銀行借入28,380百万円によりリファイナンスを行いました。そのうちの2,180百万円のリファイナンスについては、新規行との相対取引であり、調達手法の多様化及びレンダーユニバースの拡大に寄与するものです。

また、2026年8月3日に、2026年7月15日付で締結した売買契約に基づき取得した不動産3物件に係る不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するためアンコミットメントライン及び銀行借入により新規借入41,000百万円を行いました。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は437,560百万円（借入金残高383,960百万円、投資法人債残高53,600百万円）、LTVは48.1%となっています。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR （株式会社日本格付研究所）	長期発行体格付	AA	安定的
	債券格付（注）	AA	―

（注）無担保投資法人債に対する格付（償還済みのものを除く）。

（ニ）業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益30,454百万円、営業利益17,328百万円、経常利益15,534百万円、当期純利益15,532百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期未処分利益のうち発行済投資口の総口数4,753,584口の整数倍である15,529,958,928円を分配することとしています。この結果、投資口１口当たりの分配金は3,267円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(以下、「継続的利益超過分配」といいます。)を行うこととしています（注）。また、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、その他本投資法人が必要と判断する場合には、公表済みの分配金水準の維持を含む、分配金水準の安定性の維持等を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配(以下、「一時的利益超過分配」といいます。)を行うことができるものとしています（但し、これらの利益超過分配は一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」といいます。）の規則等において定める額を超えない範囲で行うものとします。）。更に、本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配に加えて、法令等（資産運用業協会の定める規則等を含みます。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとしています。

これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費4,378百万円の100分の40にほぼ相当する額である1,749,318,912円を継続的利益超過分配として、また、Marq習志野2の再開発に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、118,839,600円を一時的利益超過分配として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は393円となりました。

(注) 本投資法人は、資産運用業協会の規則等において定める範囲内で利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。
また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針です。但し、保有資産の状況及び財務の状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を下回る水準とする場合もあります。
なお、当期末現在保有する資産全88物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は1,065百万円です。

Ｂ．次期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な成長を目指し、以下の施策に取り組む方針です。

(A) 内部成長戦略においては、本投資法人のポートフォリオの特性である安定的なキャッシュ・フローを享受しつつ、賃貸借契約期間の満了に伴う更新時期において、先進的物流施設の需給環境の改善及びマーケット賃料を踏まえ、既存賃料とマーケット賃料のギャップを活かした賃料改定を推進します。また、スポンサーのリーシングチームと協働し、こうした不動産ファンダメンタルズの追い風を活かしながら、賃料の増額改定と高稼働の両立を一層図ってまいります。加えて、契約期間中についても、リース契約に導入されているCPI連動条項により賃料改定を行えることを活かして内部成長を拡大させてまいります。さらに、これらの取組みに加え、物件の競争力及び資産価値の向上に資する戦略的なCAPEXを用いたバリューアッド投資を組み合わせることで、賃料の増額余地を一層引き出し、内部成長の更なる拡大を目指してまいります。

(B) 外部成長戦略としては、ブリッジスキームも活用しつつスポンサー開発物件と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目指してまいります。本投資法人が優先交渉権を有する優先交渉権対象物件に加えて、スポンサーグループが第三者との共同出資による私募ファンドを通じて保有する物件をスポンサー・パイプラインとして、今後も取得機会を追求していきます。また、保有物件の再開発による資産価値の最大化についても取り組んでいきます。

(C) 物件売却戦略については、物流特化型REIT銘柄の中で最多の物件数を有し、立地、規模、築年数等においても多様性のあるポートフォリオの特性を活かし、物流不動産市場の動向を注視しながら、適切なタイミングでの保有物件の売却を検討し、ポートフォリオのクオリティ向上及び、投資主への含み益の還元を継続して実現していきます。

(D) 財務戦略については、資金調達環境の動向を注視し、借換えにおける早期の金利固定化、返済期限のコントロール、ESGファイナンスの活用、投資法人債の発行及び公募増資の実行など、様々な取り組みを通じ、財務安定性と資金調達コストのバランスを意識した財務運営に取り組んでまいります。また、物件売却等により得られる手元資金について、投資口価格の動向を意識しながら、物件取得や自己投資口取得など、投資主価値の向上に資する有効な活用策を検討していきます。

Ｃ．決算後に生じた重要な事実

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2026年10月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2027年2月26日に消却することを併せて決定しています。

a．自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断しました。

b．取得に係る事項の内容

・取得し得る投資口の総数	77,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合　1.62%
・投資口の取得価額の総額	10,000百万円（上限）
・取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
・取得期間	2026年10月16日～2027年2月17日

（参考情報）

本投資法人の商号変更について

本投資法人は、2026年12月17日開催予定の本投資法人の第12回投資主総会において、本投資法人の商号を2027年1月1日付で「GLP投資法人」から「AMJロジスティクス投資法人」に変更することを付議する予定です。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として、規約に定める資産運用の対象とする資産（以下「投資対象資産」といいます。）（注）に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを基本方針として設立された法人です（規約第31条、規約別紙1 Ⅰ）。また、本投資法人は、その規約に基づき、特定目的会社が発行する優先出資証券や匿名組合出資持分等への投資を行うことがあります。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で2011年9月16日に締結された資産運用委託契約（その後の改定も含みます。以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。

運用ガイドラインは、資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は必要に応じこの見直しを行うこととします。したがって、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために適切であると判断する場合には、機動的に運用ガイドラインを変更するものとします。

（注）本投資法人は、投資対象資産のうち、物流施設又は物流施設に付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産（後記「2　投資方針 / （2）投資対象 / ①　投資対象資産 / A．不動産関連資産」の（ロ）に定める不動産等（以下「不動産等」といいます。）及び後記「2　投資方針 / （2）投資対象 / ①　投資対象資産 / A．不動産関連資産」の(ハ)に定める不動産対応証券（以下「不動産対応証券」といいます。）をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象とします。また、これに加えて、本投資法人は、データセンター、研究施設、工場その他企業活動の基盤の用に供される不動産又はこれらに付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産も投資対象とします。

②　投資法人の特色

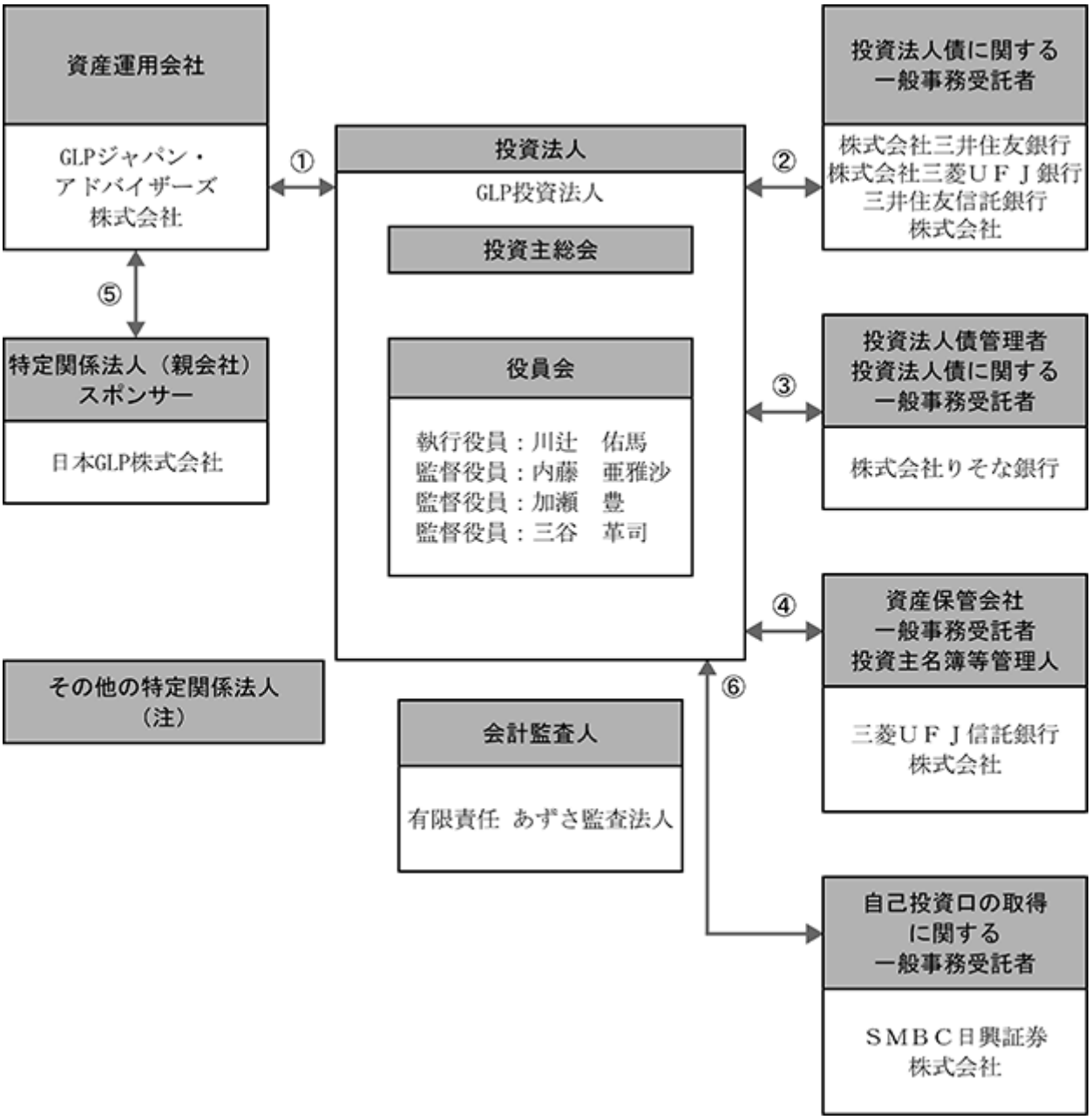
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図

本書の日付現在における本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



（注）資産運用会社の（間接）親会社であるAres Management Corporation、Ares Holdco LLC、Ares Holdings L.P.、Ares Blossom Non-US Holdings Limited、Ares Blossom Non-US Fund Management Holdings LLC及びGLP Japan Pte. Ltd.が、また、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）第29条の3第3項第4号の取引（不動産の貸借）を行い、又は行った資産運用会社の利害関係人等として、GLP J-REITマスターリース合同会社が特定関係法人に該当します。

契約の種類
① 資産運用委託契約
② 財務代理契約
③ 投資法人債管理委託契約／投資法人債事務委託契約
④ 資産保管業務委託契約／一般事務委託契約／投資口事務代行委託契約
⑤ スポンサー・サポートに関する契約
⑥ 自己投資口の買付の委託に関する契約（取引一任契約に基づく自己投資口の市場買付に関する事務）
（注）その他の特定関係法人との契約関係の有無及び内容については、後記をご参照ください。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務内容

名称	運営上の役割	業務内容
GLP投資法人	本投資法人	本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、投資対象資産に投資を行うことを通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（ハ）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、（ニ）運用資産に係る運用計画の策定業務及び（ホ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ニ）の業務に付随し又は関連する業務です。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
	一般事務受託者	一般事務委託契約（上図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、投資主名簿等管理人に委託する事務以外のもの）、計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）、会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号）（以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第2項第6号に規定する事務）並びに納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及びこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主等の個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）（以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいいます。以下同じです。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいいます。以下同じです。）の収集及び登録等に関する事務並びに投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務等を行います。

名称	運営上の役割	業務内容
株式会社三井住友銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	第11回及び第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約、第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）財務代理契約、第18回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（サステナビリティ・リンク・ボンド）財務代理契約並びに第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）財務代理契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者（注）	第5回、第8回、第9回及び第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約並びに第15回、第17回、第20回及び第22回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）財務代理契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。
三井住友信託銀行株式会社	投資法人債に関する一般事務受託者	第23回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約及び第24回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）財務代理契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。
株式会社りそな銀行	投資法人債管理者/投資法人債に関する一般事務受託者	第13回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）に係る投資法人債管理委託契約及び事務委託契約（上図中③）に従い、投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全及びその他投資法人債の管理に関する業務並びに、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	自己投資口取得に関する一般事務受託者	自己投資口の買付けの委託に関する契約（上図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、自己投資口の取得に関する事務を行います。

（注）三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし株式会社三菱ＵＦＪ銀行を吸収分割承継会社とする吸収分割により、2018年4月16日付で、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の第5回及び第9回投資法人債に関する一般事務受託者の地位が、株式会社三菱ＵＦＪ銀行に承継されています。

③　本投資法人の特定関係法人

名称	運営上の役割	業務内容
日本GLP株式会社	資産運用会社の親会社 スポンサー	資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 資産運用会社とのスポンサー・サポートに関する契約（上図中⑤）に基づき、業務支援の提供を行います。 また、本投資法人の保有資産について、資産運用会社及び信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、プロパティ・マネジメント業務を受託しています。
Ares Management Corporation	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式総数の過半数を間接的に保有する、資産運用会社の最終親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
Ares Holdco LLC	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式総数の過半数を間接的に保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
Ares Holdings L.P.	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式総数の100%を間接的に保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
Ares Blossom Non-US Holdings Limited	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式総数の100%を間接的に保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
Ares Blossom Non-US Fund Management Holdings LLC	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式総数の100%を間接的に保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP Japan Pte. Ltd.	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式総数の100%を間接的に保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。
GLP J-REITマスターリース合同会社	金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引（不動産の貸借の取引）を行い、又は行った資産運用会社の利害関係人等	資産運用会社の利害関係人等（Ares Management Corporationの子会社である日本GLP株式会社が唯一の社員であり、資産運用会社の親法人等に該当します。）であり、本投資法人の保有する資産の貸借（マスターリース）の取引により当営業期間以降の3年間において貸借の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の1営業期間当たりの平均額が、前期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。本投資法人の保有する資産について、信託受託者との間でマスターリース契約及びこれに付随する契約を締結しています。

④　優先出資証券等の仕組み

本投資法人は、その規約に基づき、特定目的会社が発行する優先出資証券や匿名組合出資持分等への投資を行うことがあります。本投資法人が特定目的会社が発行する優先出資証券に投資する場合、本投資法人の出資金を特定目的会社が不動産等に投資し、本投資法人は優先出資社員として利益の分配等を受けることになります。また、本投資法人が匿名組合出資持分に投資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資し、本投資法人は匿名組合員として分配金を得ることになります。

(4) 【投資法人の機構】

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員をあわせて5名以内とされています（投信法第95条、規約第18条）。

本書の日付現在における本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は有限責任 あずさ監査法人です。

① 投資法人の統治に関する事項

A．投資主総会

(イ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合及び投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案の決議を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項、同条第2項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第205条、第206条第1項）。

(ロ）本投資法人は、2018年5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集します。また、本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集します（規約第9条第1項）。

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

(ニ）投資主総会を開催する場合には、執行役員は会日から2ヶ月前までに会日を公告し、投資主に対し会日の2週間前までに、書面をもって投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第1項）。但し、上記（ロ）第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません（投信法第91条第1項但書、規約第9条第3項）。投資主総会招集通知には、投資主総会の日時及び場所、会議の目的たる事項その他の法令で定める事項を記載します（投信法第91条第3項）。また、投資主総会の日の3週間前の日又は招集通知を発した日のいずれか早い日から投資主総会の日後3ヶ月を経過する日までの間、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項につき、本投資法人のウェブサイトに掲載します（投信法第94条、会社法第325条の3第1項）。なお、本投資法人の投資主総会が決算期から3ヶ月以内に開催される場合には、本投資法人は、当該決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会においてその権利を行使することのできる投資主とします（規約第16条第1項）。

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

Ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

(イ）執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

(ロ）役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

(ハ）決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

(ニ）本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員をあわせて5人以内とします。（投信法第95条、規約第18条）。

(ホ）執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第19条）。

(ヘ）執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第20条第1項）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その任期を延長し又は短縮することを妨げません （投信法第99条第2項、第91条第1項但書、規約第9条第1項、第20条第1項但書）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の満了すべきときまでとされています（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第20条第2項）。

(ト）役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（投信法第113条第1項、規約第23条第2項）。

(チ）役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第23条第3項）。

(リ）本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするもの（当該保険契約を締結することにより被保険者である役員等の職務の執行の適正性が著しく損なわれるおそれがないものとして投信法施行規則第168条の2で定めるものを除きます。）の内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の3第1項）。

Ｃ．会計監査人

（イ）会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第27条）。

（ロ）本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

（ハ）会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとされています。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第1項、同条第2項、規約第28条）。

Ｄ．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも3ヶ月に1回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席するほか、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員は、弁護士2名、公認会計士1名の計3名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

Ｅ．内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

Ｆ．資産運用会社への牽制等

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　/　第3　管理及び運営　/　2　利害関係人との取引制限　/　（4）資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

Ｇ．資産保管会社への牽制等

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

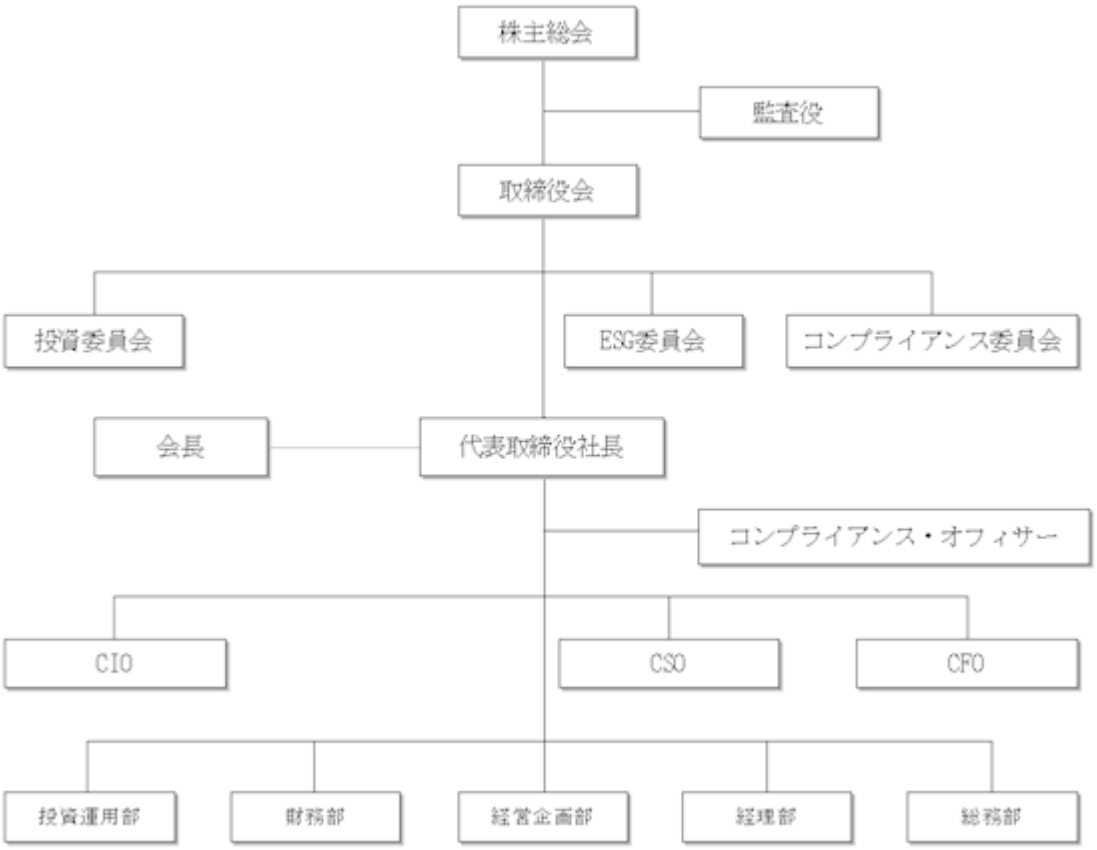
Ｈ．一般事務受託者への牽制等

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

②　投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社にすべて委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

Ａ．組織



(イ) 取締役会

資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として3ヶ月に1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、代表取締役社長による業務執行を監督します。また、取締役会は、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任についても決議を行います。なお、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、議決に加わることができる取締役の過半数が出席した取締役会において、出席取締役の3分の2以上の賛成によりなされるものとします。

(ロ) CFO等

CFO、CIO及びCSOは、それぞれ資産運用会社における経営企画部、財務部、経理部及び総務部、投資運用部並びにESG推進を指揮統括し、社長を補佐します。なお、CIO又はCFOが選任されていない場合、及びCIO又はCFOが出張、事故その他の事由で長期にわたり不在となる場合又は権限を行使できない場合、新たに選任されたCIO若しくはCFOが就任するまで又はCIO若しくはCFOが権限を行使できるようになるまで、投資運用部長又は社長がそれぞれCIO又はCFOの職務を代行するものとします。

(ハ) 部

資産運用会社は、運用資産の賃貸・管理及び物件の取得及び売却、市場調査分析等を所管する投資運用部、投資口の発行等による資金調達、分配政策、インベスターリレーション（IR）及び本投資法人の成長戦略、IR戦略の企画等を所管する経営企画部、借入や債券発行による資金調達、余剰資金の運用その他財務全般を所管する財務部、予算の進捗状況の管理、決算関連業務及び経理全般等を所管する経理部並びに資産運用会社の総務・機関運営、人事等を所管する総務部を設置しています。

(ニ) 投資委員会、コンプライアンス委員会及びESG委員会

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

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

(ホ) 会長

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

Ｂ．業務分掌体制

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

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	イ　投資の基本方針に関わる事項 （イ）投資法人の資産の運用に係る基本方針（運用ガイドライン及び資産管理計画書を含みます。）の策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） （ロ）投資法人の年度管理計画の策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） （ハ）投資法人と利害関係人との間で運用資産の売買を行う場合における売買価格と鑑定評価額との乖離幅の上限の決定及び変更 （ニ）その他の投資方針に係る重要事項 ロ　個別の資産運用取引に関する事項 （イ）投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 （ロ）年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 （ハ）投資法人による資金調達案（リスクヘッジ目的のデリバティブ取引を含みます。）の承認 （ニ）その他の投資法人の資産の運用・資金調達に係る重要事項
コンプライアンス委員会	（イ）コンプライアンス規程の改定（誤字脱字の訂正を除きます。）、並びにコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定（誤字脱字の訂正を除きます。） （ロ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定 （ハ）投資委員会において決定することを必要とする事項で利害関係人と投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無の審議及び決定 （ニ）投資委員会において決定することを必要とする事項でコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断したもののコンプライアンス上の問題の有無の審議及び決定 （ホ）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議及び決定 （ヘ）上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項
ESG委員会	（イ）ESGの推進に係る基本方針の策定及び改定 （ロ）ESGの推進に係る年間計画の策定及び改定 （ハ）ESG施策（各種認証の取得等）への取り組みに関する事項 （ニ）サステナビリティファイナンス対象資産選定 （ホ）その他のESGの推進に係る重要事項

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス・オフィサー	(イ) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (ロ) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (ハ) コンプライアンス・リスク管理、コンプライアンス、監査方針等策定実行に関する事項 (ニ) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (ホ) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (ヘ) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (ト) 法人関係情報の管理に関する事項 (チ) 内部監査機関の運営に関する事項 (リ) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (ヌ) コンプライアンスに関する諸記録の管理に関する事項 (ル) 文書管理規程に基づき管理される文書の保管期間に関する事項
投資運用部	(イ) 運用資産の取得に関する事項 (ロ) 運用資産の売却に関する事項 (ハ) 運用資産の予算策定・収支管理に関する事項 (ニ) 運用資産の運用・管理（修繕を含む。）に関する事項 (ホ) 運用資産の賃貸に関する事項 (ヘ) 運用資産のポートフォリオ戦略策定及び売却・資産入替え方針策定に関する事項 (ト) ポートフォリオの成長戦略に関する事項 (チ) 物件又はマーケットの調査に関する事項 (リ) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (ヌ) 運用資産の取得手法の研究開発に関する事項
経営企画部	(イ) 増資等エクイティ調達に係る基本的な方針策定及び改定に関する事項 (ロ) 上記策定した方針の実施に関する事項 (ハ) 予算策定等に関する事項 (ニ) 分配政策にかかる基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ホ) インベスターリレーションズ（法定開示及び金融商品取引所規則に基づく開示を含む。）に関する事項 (ヘ) 広報に関する事項 (ト) 投資家よりの問い合わせ、苦情等の受付に関する事項 (チ) 投資法人の成長戦略、IR戦略の企画に関する事項
財務部	(イ) 借入及び債券発行にかかる基本的な方針の策定及び改定に関する事項 (ロ) 上記策定した方針の実施に関する事項 (ハ) 余剰資金の運用に関する事項 (ニ) その他財務全般に関する事項

組織名称	各組織の業務の概略
経理部	(イ) 策定した予算の進捗に関する定期的な管理に関する事項 (ロ) 決算関連業務（PM、信託銀行、監査法人、税理士法人等の外部関係者からの質問対応や資料の受け渡し等の窓口対応、決算整理）に関する事項 (ハ) 固定資産関連業務（CAPEX判定、償却資産税申告、新規物件取得時の取得付随費用の集計）に関する事項 (ニ) 監査法人による業務監査等への対応に関する事項 (ホ) 資産運用会社の経理業務全般に関する事項 (ヘ) その他経理全般に関する事項
総務部	(イ) 資産運用会社の総務全般に関する事項 (ロ) 資産運用会社の人事全般に関する事項 (ハ) 投資法人対応に関する事項 (ニ) 資産運用管理事務全般に関する事項 (ホ) 株主総会・取締役会の運営に関する事項 (ヘ) 諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 (ト) システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 (チ) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 (リ) コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項 (ヌ) 問い合わせ、苦情等の受付に関する事項 (ル) 情報資産の管理及び保護等に関する事項 (ヲ) 文書の管理に関する事項

Ｃ．投資運用の意思決定機構

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

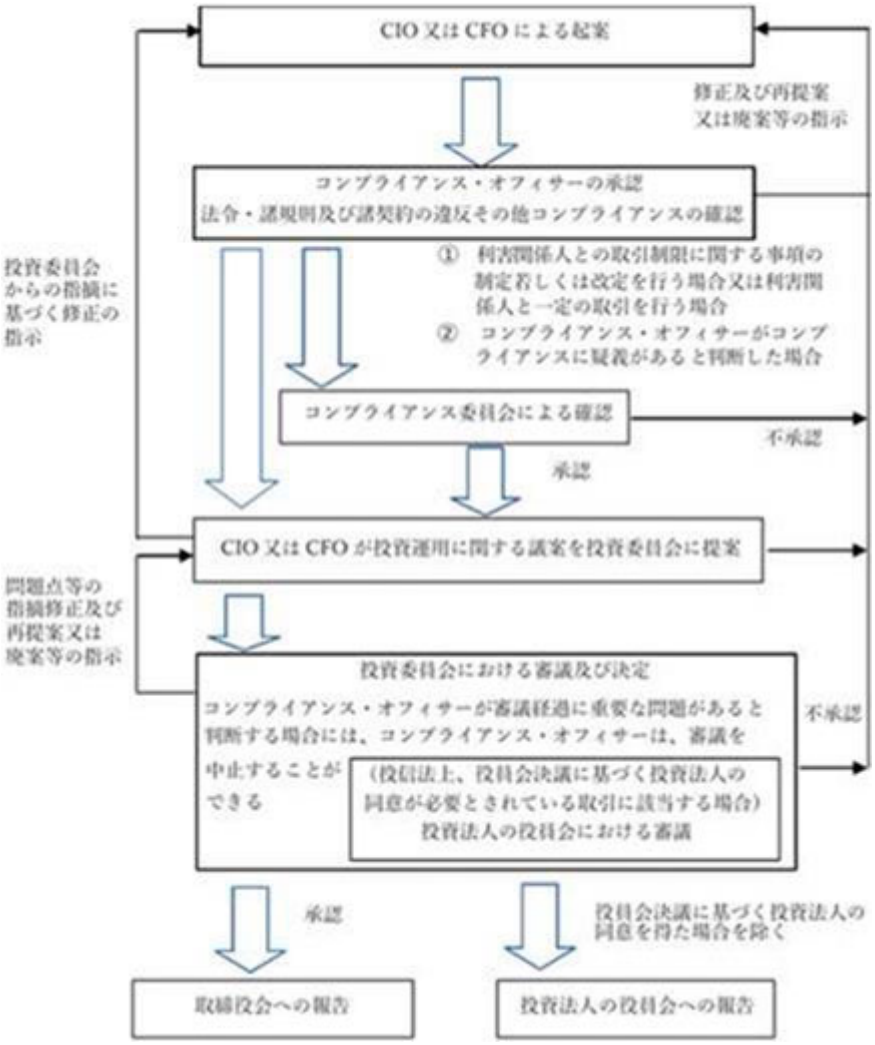
投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役、CIO、CFO、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する1名の外部の専門家（以下「投資委員会外部委員」といいます。）をもって構成されます。取締役会が投資委員会外部委員を指名するに際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりません（再任の場合を除きます。）。監査役は投資委員会に出席することができますが、議決権は付与されません。コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しませんが、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会に必ず出席するものと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

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

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

投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数が賛成したことをもってこれを決するものとし、決定事項については、代表取締役社長より、取締役会（利害関係人との取引に該当する場合等には、取締役会及び投資法人の役員会）へ報告されます。但し、投資法人の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は賃借を行おうとするときは、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、その契約締結前に本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとします。また、利害関係人との間で運用資産の売買を行う場合における売買価格と鑑定評価額との乖離幅の上限の決定及び変更並びに投資法人による運用資産の取得及び売却の決定及び変更の議案は、投資委員会外部委員が出席し、かつ当該決議事項に対し賛成した場合、又は、やむを得ない事由により投資委員会外部委員が投資委員会に出席できない場合には、当該投資委員会外部委員が書面をもって賛成した場合に限り、投資委員会での決議をすることができるものとします。なお、利害関係人と投資法人との取引に関して投資委員会が審議を行う場合には、当該利害関係人に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる当該利害関係人の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

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



D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス委員会

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

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は代表取締役社長及び取締役会が指名する外部の専門家（以下「コンプライアンス委員会外部委員」といいます。）1名以上で構成されます。取締役会がコンプライアンス委員会外部委員を指名するに際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりません（再任の場合を除きます。）。本書の日付現在、コンプライアンス委員会外部委員は、社外の弁護士（1名）です。なお、総務部員はコンプライアンス委員会の事務局としてコンプライアンス委員会に出席し、コンプライアンス・オフィサーを補佐します。

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

コンプライアンス委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス委員会外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつコンプライアンス委員会外部委員全員が賛成したことをもってこれを決します。なお、コンプライアンス委員会の決定事項のうち利害関係人と投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合、当該利害関係人に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる当該利害関係人の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができません。

コンプライアンス委員会の決定事項は、コンプライアンス・オフィサーより、取締役会へ定期的に報告されます。また、投資委員会において決定することを必要とする事項についてコンプライアンス委員会が審議及び承認をした場合、コンプライアンス・オフィサーにより当該審議内容（審議過程で出された少数意見を含みます。）が投資委員会へ報告されます。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、その遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、議決に加わることができる取締役の過半数が出席した取締役会において、出席取締役の3分の2以上の賛成によりなされるものとします。

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

なお、総務業務全般を管掌する総務部が、コンプライアンス・オフィサーの業務を補佐します。

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

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

E．リスク管理体制

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

（イ）資産運用会社は、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルを定め、資産運用会社の経営及び投資法人から委託された運用資産に対して直接間接に影響を及ぼすリスクを定期的に分析・評価し、それに対する対策を講じ、またモニタリングすることにより、リスクの管理に努めています。

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

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

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

（ホ）資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて情報を管理することにより、役員、従業員及び取引先等によるインサイダー取引の防止に努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注1）	425,251百万円
発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口の総口数	4,753,584口

（※）前記「（１）主要な経営指標等の推移　②　事業の状況　C. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人は、2026年10月15日開催の役員会において、取得期間を2026年10月16日から2027年2月17日、取得し得る投資口の総数の上限を77,000口、投資口の取得価額の総額の上限を10,000百万円とする自己投資口の取得を決定しており、かかる決定に基づき、2026年10月16日から2026年10月31日までの期間に、11,801口の自己投資口を取得しました。取得期間中に取得した全ての投資口につき、2027年2月26日に消却することを決定しています。なお、かかる自己保有投資口については、議決権を有しません。

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（注1）（注19）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年 5月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,490,369	△1,293	400,559	（注2）
2022年10月21日	公募増資	215,962	4,706,331	30,258	430,817	（注3）
2022年11月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,706,331	△1,661	429,156	（注4）
2022年11月21日	新投資口発行（第三者割当）	5,809	4,712,140	813	429,970	（注5）
2023年 5月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,712,140	△1,644	428,325	（注6）
2023年 5月24日	公募増資	209,991	4,922,131	29,501	457,826	（注7）
2023年 6月20日	新投資口発行（第三者割当）	3,200	4,925,331	449	458,276	（注8）
2023年11月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,925,331	△1,842	456,434	（注9）
2024年 2月29日	消却	△27,600	4,897,731	△3,803	452,630	（注10）
2024年 5月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,897,731	△813	451,817	（注11）
2024年11月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,897,731	△1,464	450,352	（注12）
2025年 2月28日	消却	△100,000	4,797,731	△12,997	437,355	（注13）
2025年 5月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,797,731	△1,429	435,925	（注14）
2025年11月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,797,731	△1,415	434,510	（注15）
2026年 5月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,797,731	△1,410	433,099	（注16）
2026年 8月31日	消却	△44,147	4,753,584	△5,980	427,119	（注17）
2026年11月16日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	4,753,584	△1,868	425,251	（注18）

（注1） 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注2） 2022年4月13日開催の投資法人役員会において、第20期（2022年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり288円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。
（注3） 1口当たり発行価格144,746円(発行価額140,108円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注4） 2022年10月12日開催の投資法人役員会において、第21期（2022年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり370円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。
（注5） 1口当たり発行価額140,108円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注6） 2023年4月14日開催の投資法人役員会において、第22期（2023年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり349円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月19日よりその支払いを開始しました。
（注7） 1口当たり発行価格145,138円(発行価額140,487円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注8） 1口当たり発行価額140,487円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注9） 2023年10月13日開催の投資法人役員会において、第23期（2023年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり374円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月17日よりその支払いを開始しました。
（注10）2023年11月28日から2023年12月26日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（27,600口）については、2024年2月19日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年2月29日に消却いたしました。
（注11）2024年4月15日開催の投資法人役員会において、第24期（2024年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり166円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。
（注12）2024年10月15日開催の投資法人役員会において、第25期（2024年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり299円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。
（注13）2024年10月16日から2024年12月12日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（100,000口）については、2024年10月15日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年2月28日に消却いたしました。
（注14）2025年4月14日開催の投資法人役員会において、第26期（2025年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり298円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。
（注15）2025年10月14日開催の投資法人役員会において、第27期（2025年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり295円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月17日よりその支払いを開始しました。
（注16）2026年4月13日開催の投資法人役員会において、第28期（2026年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり294円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。
（注17）2026年4月14日から2026年8月20日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（44,147口）については、2026年4月13日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2026年8月31日に消却いたしました。
（注18）2026年10月15日開催の投資法人役員会において、第29期（2026年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり393円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月16日よりその支払いを開始しました。
（注19）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(6) 【主要な投資主の状況】

（2026年8月末日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,152,000	24.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティＡＩＲ	795,135	16.72
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	256,157	5.38
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	100,906	2.12
ＭＯＲＧＡＮ ＳＴＡＮＬＥＹ ＳＭＩＴＨ ＢＡＲＮＥＹ ＬＬＣ ＣＬＩＥＮＴＳ ＦＵＬＬＹ ＰＡＩＤ ＳＥＧ ＡＣＣＯＵＮＴ 常任代理人シティバンク、エヌ・エイ東京支店 カストディ業務部	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	96,335	2.02
ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ ５０５００１ 常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティＡ棟	93,890	1.97
ＴＨＥ ＢＡＮＫ ＯＦ ＮＥＷ ＹＯＲＫ ＭＥＬＬＯＮ １４００４４ 常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティＡ棟	69,197	1.45
ＪＰ ＭＯＲＧＡＮ ＣＨＡＳＥ ＢＡＮＫ ３８５７８１ 常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティＡ棟	68,748	1.44
ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ ５０５１０３ 常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティＡ棟	58,813	1.23
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	57,355	1.20
合　　計		2,748,536	57.82

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

2【投資方針】

(1)【投資方針】

①　基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、投資対象資産に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことをその基本方針とする旨規定しています（規約第31条、規約別紙1 Ⅰ）。

本投資法人は、基本方針に基づき、主として、物流施設又は物流施設に付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産を対象として投資を行います（規約第31条、規約別紙1 Ⅱ 1）。

特に、本投資法人は、物流施設の中でも希少性が高く、今後の需要の拡大が期待されるものとして、大規模（延床面積10,000㎡以上）かつ機能的な設計（注）を備えた賃貸用物流施設を「先進的物流施設」と位置付け、本投資法人の主たる投資対象とします。また、かかる先進的物流施設の中でも、機能性を評価するための具体的な目安の一つとして、「延床面積の過半につき、天井高5.5m以上かつ床荷重1.5t/㎡以上」の条件を設定し、これらを備える物流施設に重点的に投資を行う方針です。

(注) 機能的な設計を備えているかについて着目すべき諸要素については、後記「③ ポートフォリオ構築方針 / B. 投資基準（物流施設）」 中の「機能性」の項目をご参照ください。

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

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

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

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

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

また、本投資法人は、2020年5月28日開催の第8回投資主総会において、主たる投資対象である物流施設に加えて、物流施設との親和性が高いと考えられるデータセンター、研究施設、工場その他の企業活動の基盤の用に供される不動産又はこれらに付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産も投資対象として明記する規約変更を行っていますが、本書の日付現在において、これらの不動産又は不動産関連資産には投資していません。

A．スポンサーグループ（注）のサポートの活用

本投資法人は、以下のとおり、スポンサーグループが国内外で有する先進的物流施設の開発、運営、リーシング、プロパティ・マネジメント等に関する情報、ノウハウ及び経営資源等を、本投資法人の運用資産の安定的な運営と着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

（注）スポンサーグループは、世界有数のオルタナティブ投資運用会社であるアレス・マネジメント・コーポレーション（ニューヨーク証券取引所：ARES）並びにその子会社（日本GLP株式会社を含みます。）及び関連会社を指します。

（イ）スポンサーグループのグローバル実績

スポンサーグループは、クレジット、不動産、プライベート・エクイティ、インフラなどの資産クラスにわたるプライベート市場のプライマリー及びセカンダリー投資ソリューションを顧客に提供する世界有数のオルタナティブ投資会社です。柔軟な資本ソリューションを提供することで、ステークホルダーと地域社会に貢献する価値創造をもたらすことを目指します。投資グループ間の連携により、市場サイクルを通じて一貫して魅力的な投資リターンの創出に努めています。2026年6月末日時点のグローバル運用資産残高は約6,710億ドルを超え、北米、欧州、アジア太平洋地域及び中東にわたって事業活動を展開しています。

（ロ）スポンサーグループのバリューチェーンを活用した成長戦略

スポンサーグループは、賃貸用物流施設を保有するとともに、これに関連して物流施設に係る取得、開発、保有・運営、物件管理、リーシング、プロパティ・マネジメント、各種コンサルティング等、様々な物流施設関連のソリューションを提供しており、グループ全体で一つのバリューチェーンとして機能しています。資産運用会社が本投資法人の資産運用を遂行するにあたっては、このようなバリューチェーンを有するスポンサーグループから全面的なサポートを受けています。

具体的には、以下のサポートと効果が期待されます。

サポート	期待される効果
（ｉ）スポンサー・サポートに関する契約	不動産売却情報の提供を受けることによる外部成長機会と、マーケットリサーチや物流施設運営にかかわる各種助言等による資産運用パフォーマンスの向上と効率化（注）
（ii）プロパティ・マネジメント業務、リーシング業務の委託	多くの物流施設の運営実績に裏打ちされたプロパティ・マネジメント力、日本GLP株式会社の強固なテナント・リレーションを背景としたリーシング力を活用することで円滑なリーシングを実現し、安定的な運用収益の確保と着実な内部成長を実現
（iii）金融機関との強固なリレーション	スポンサーグループが長年培ってきた強固なバンク・リレーションに裏打ちされた、安定的なバンクフォーメーション

（注）資産運用会社は、日本GLP株式会社との間で、2012年11月13日付でスポンサー・サポートに関する契約を締結しています。スポンサー・サポートに関する契約の概要については、後記「② 成長戦略 / A．外部成長 / （ハ）日本GLP株式会社とのスポンサー・サポートに関する契約の活用」をご参照ください。

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

（ハ）スポンサーグループと投資主利益の合致を図る取組み

スポンサーグループのバリューチェーンの活用は、本投資法人の成長と安定的な収益の確保において重要な施策ですが、その活用に際しては、利益相反防止が重要かつ不可欠であると認識しています。本投資法人は、スポンサーグループと投資主利益の合致を図るとともに厳格な弊害防止措置を講じる取組みを実施することで、投資主価値の最大化に資する適切な資産運用を遂行していく方針です。

取組み	内容／補足
（ｉ）セイムボート出資	スポンサーグループによる本投資法人の投資口の保有（注1）
（ii）業績連動の資産運用報酬体系	運用資産総額に加えて、賃貸NOI及び分配金のパフォーマンスに連動した資産運用報酬体系の導入（注2）
（iii）利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制	投資委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員による利害関係人取引に対する拒否権並びに当該外部委員の選任に関する投資法人役員会の拒否権
（iv）持投資口会の導入	日本GLP株式会社及び資産運用会社の役員・従業員を対象とした持投資口会の導入

（注1）スポンサーグループは、本書の日付現在において、本投資法人の投資口を95,955口（発行済投資口の総口数の2.0%）保有しています。

（注2）本投資法人が資産運用会社に支払う運用報酬（取得報酬及び譲渡報酬を除きます。本（注2）において、以下同じです。）のうち、本投資法人の賃貸NOI（Net Operating Income）ベースの運用報酬（運用報酬2）及び1口当たり当期純利益ベースの運用報酬（運用報酬3）の比率は、2026年8月期において、76.5%となっています。但し、上記はあくまで2026年8月期における運用報酬に関するものであり、これらの運用報酬が2026年8月期以降における実際の運用報酬総額に占める割合は、不動産賃貸市場の動向や物件の異動等の様々な要因により変動し、結果として大幅に変動する可能性があります。なお、運用報酬の体系及び詳細については、後記「4　手数料等及び税金 / （3）　管理報酬等 / ③　資産運用会社（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）」をご参照ください。

② 成長戦略

Ａ．外部成長

本投資法人は、以下に記載のとおり、スポンサーグループの物件売却情報の提供、物件情報収集ルートやノウハウを活用することにより、競争力の高い優良物件を取得し、着実な外部成長を目指します。

（イ）ポートフォリオ構築の基本戦略

本投資法人は、スポンサーグループのバリューチェーンを活用することで、競争力の高い優良な物流施設に厳選投資するとともに、地域・規模・賃貸借契約期間等の各観点にも着目し、収益の安定したポートフォリオを構築していく方針です。

具体的には、関東圏及び関西圏中心の立地・大規模・長期賃貸借契約の物件を中心とした安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築していくことを基本戦略としています（注）。

（注）詳細は後記「③ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ロ）スポンサーファンド物件の取得機会の活用

スポンサーグループは、本書の日付現在、複数のグローバルな政府系投資機関・年金基金等からの出資によるファンド「GLPジャパン・デベロップメント・パートナーズⅣ」及び「GLPジャパン・デベロップメント・パートナーズⅤ」等のスポンサーファンドを運営しています。

これらのスポンサーファンドにおいて、本投資法人及び資産運用会社は、優先的な情報提供やその取得に向けた誠実協議を求める契約上の権利は有していないものの、本投資法人は、今後もこれらの物件の取得機会を追求していきます。

（ハ）日本GLP株式会社とのスポンサー・サポートに関する契約の活用

日本GLP株式会社が保有する人的・物的資源、物流分野における知識・経験・ノウハウを利用して、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、資産運用会社は、日本GLP株式会社との間で、2012年11月13日付でスポンサー・サポートに関する契約（以下「スポンサー・サポート契約」といいます。）を締結しています。スポンサー・サポート契約の概要は以下のとおりです。

（i）業務支援等の内容

資産運用会社は、日本GLP株式会社から以下の業務支援等の提供を受けることとしています。

・マーケットリサーチサービス
国内外の物流市場に関する情報の収集及び分析その他資産運用会社が依頼する業務の提供

・物件取得業務の補助サービス
本投資法人が取得を検討する物流施設等の情報収集、分析及びデュー・ディリジェンスの補助

・運用物件の運営・管理に関する助言サービス
本投資法人が保有する物流施設等の運営・管理に関する助言

（ⅱ）不動産売却情報の提供

資産運用会社は、日本GLP株式会社が同社若しくはその子会社又は第三者の保有する物流施設の売却情報を入手した場合、適用ある法令、規則及び契約上の制限に反しない限度で、日本GLP株式会社から当該売却情報の提供を受けることができます。

・スポンサーグループのJV及び開発ファンド等からの取得機会の追求

本投資法人は、2013年10月1日付で、JVを通じてスポンサーグループがその持分の一部を間接的に保有する安定的稼働の先進的物流施設7物件・取得価格総額275億円を取得しています。また当該物件取得以降、スポンサーグループが開発した先進的物流施設である「Marq 神戸西」、「Marq・MFLP 市川塩浜」、「Marq 吉見」、「Marq 岡山総社1」、「Marq 岡山総社2」及び「Marq 寝屋川」を、それぞれ開発ファンド等から相対で取得しました。本投資法人は、今後も、開発ファンド等が保有する物件を含むスポンサーグループの保有物件からの取得機会を追求していきます。

（ⅲ）報酬等

資産運用会社は、日本GLP株式会社に対し、以上のスポンサー・サポート契約に基づくサポートの提供等に対する報酬を別途協議の上支払います。

（ⅳ）期間

スポンサー・サポート契約に有効期間の定めはありません。但し、本投資法人と資産運用会社との資産運用委託契約が終了した場合、これと同時にスポンサー・サポート契約も終了します。

（ニ）資産運用会社独自の情報収集

資産運用会社は、スポンサーグループからの物件情報獲得に加え、業界の中でも経験豊富な資産運用会社独自の情報収集力を活かし、質の高い物流施設の取得に努めます。

（ホ）ブリッジスキームを活用した将来の物件取得機会の確保

本投資法人は、これまでブリッジスキームを活用した物件取得を行っており、本書の日付現在までに、32物件（Marq 野田吉春、Marq 舞洲1、Marq 三郷、Marq 浦安、Marq 船橋2、GLP 川島、Marq 船橋4、Marq 東扇島2、Marq 横浜、Marq 狭山日高2、GLP 柏Ⅱ、Marq 六甲3、Marq 浦安2、Marq 八千代2、Marq 東扇島3、Marq 座間、Marq 狭山日高1、Marq 新座、Marq 六甲4、Marq 常総、Marq 北本、Marq 尼崎3、Marq 野洲、Marq 鈴鹿、ALFALINK 相模原4（準共有持分30%）、Marq 岡山総社3、Marq 福岡粕屋、Marq 沖縄浦添、Marq 栗東湖南、Marq 常総2、Marq 広島2及びALFALINK 茨木2）の取得を完了しました。

本書の日付現在で、本投資法人は、スポンサーグループ又はスポンサーファンドを通じて開発・運営を行っていた物件及びスポンサーとの間で締結した物件情報提供契約の対象物件の取得についてスポンサーと交渉を行い、7物件（ALFALINK 相模原4（準共有持分70%）、Marq 尼崎4、ALFALINK 流山5・6、Marq 八千代5、ALFALINK 茨木3、Marq 大阪3及びMarq 早島4「以下「本7物件」といいます。」）について、ブリッジSPC又はブリッジ会社に対して「購入意向表明書」を提出し、ブリッジSPC又はブリッジ会社より購入意向表明書記載の優先交渉義務等につき合意を得て、本7物件の取得に関する優先交渉権を取得しています。また本書の日付時点で、本投資法人は、再開発プロジェクトを実施中のMarq 習志野2について、再開発される建物の取得に関する優先交渉権を有しています。

上記の取り組みは、安定的な収益を生み出す優良な先進的物流施設の取得機会を確保することを目的としたものであり、本投資法人は、ブリッジSPC又はブリッジ会社が一時的に保有する物件の全部又は一部を取得すべく、優先交渉期限までの本投資法人が指定するタイミングで、本優先交渉権を行使することが可能です。実際に本優先交渉権を行使し、取得を決定する際には、その時点におけるJ-REIT投資口価格等の市場環境等を勘案した上で行使することを企図しており、最終的に本優先交渉権を行使しない可能性、また、後継ブリッジSPC又は後継ブリッジ会社での取得を行う可能性があります。なお、ブリッジSPC又はブリッジ会社からの取得価格は、ブリッジSPC又はブリッジ会社の各物件の保有期間に概ね比例して逓減する金額を想定しています。これらのような契約形態による物件取得は、第三者からの取得競争が厳しさを増している市場環境において、より高い投資収益性を得ることができる物件の取得機会の確保に資するものと考えています。

B．運用資産の安定的な運営

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

本投資法人は、日本GLP株式会社をすべての保有資産のPM会社として選定しています。日本GLP株式会社は、既存テナントと密にコミュニケーションを取っており、ハードとソフト両面で充実したサービスを提供し、有力3ＰＬ事業（注）の事業者をはじめ、様々なテナントとのリレーションを強化しています。

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

なお、本投資法人のポートフォリオの稼働率は99.0%（2026年8月末日現在）と高い稼働率を維持しており、賃料水準も安定的に推移しています。

（注）「3ＰＬ事業」とは、サードパーティ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（開発、調達、製造、発送、販売、配送などの供給者から最終消費者に至るまでの物の流れについて、そのプロセスや費用・時間などを最適化するための管理手法をいいます。）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。

③　ポートフォリオ構築方針

A．投資エリア

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

エリア	投資比率
関東圏・関西圏	70%以上
その他	30%以下

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

B．投資基準（物流施設）

本投資法人は、安定した収益の確保を図るとの観点から、安定稼働している物流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産に投資を行うこととしています。具体的には、取得決定時点又は、取得時点において、完成後1年以上経過しているか、又は稼働率が93%以上に達している物流施設又は当該物流施設に付随・関連する資産を投資対象とします。なお、底地又は開発案件において第三者が開発した物件を購入するときは、立地や竣工する予定の物流施設の機能性等を考慮し、竣工後に安定稼働が見込まれる場合にも投資対象とします。

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

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

C．投資基準（底地）

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との観点から、現在その上に物流施設が存在している底地又は再開発を行うことにより将来その上に物流施設を建設することが可能と見込まれる底地を本体又は裏付けとする不動産関連資産等についても投資を行います。

底地を取得するにあたり、立地を考慮するとともに、現在その上に存在し、又は再開発を行うことにより将来その上に建設することが可能と見込まれる物流施設について、物流施設の投資基準における、規模、機能性等を考慮し、投資の判断を行います。

現在その上に物流施設が存在している底地を取得する場合には、当該物流施設の取得に係る優先交渉権が得られる見込みがあるなど当該物流施設の取得の蓋然性を考慮して、投資の判断を行うものとします。

また、再開発を行うことにより将来その上に物流施設を建設することを見込んで底地を取得する場合には、以下の基準等を考慮して、投資の判断を行うものとします。

稼働状況	竣工後に安定稼働することが見込まれること
リスク分析・管理	開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格（変動）リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及び管理されていること
投資手法	投資手法が再開発の特性を踏まえた適切なものであること
事業進捗	再開発の事業進捗のモニタリングが適切に行われること
ポートフォリオ全体への影響	再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
取得の蓋然性	当該物流施設の取得に係る優先交渉権が得られる見込みがあるなど物流施設の取得の蓋然性があること

D．投資基準（開発案件）

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

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

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

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

i） 当該投資が、本投資法人に課される法規制等の観点から制限を受けるものではないこと

ii）当該法人及び関係者が、開発を行う能力・適性を有していること

iii)ストラクチャーの適切性が確認できること

iv）当該法人が、当該法人に課される各種法規制を遵守していること

Ｅ．デュー・ディリジェンス基準

投資対象となる不動産関連資産、再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令で定めるものをいいます。）若しくはこれを主たる信託財産とする信託の受益権又は有価証券（投信法で定めるものをいいます。）でその最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産であるもの等（以下「不動産関連資産等」といいます。）の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に、投資対象資産に応じた物件調査（デュー・ディリジェンス）を行います。

調査項目		内容
経済的調査	テナント評価	1. 賃貸条件、その他の契約内容、転貸の有無 2. テナントの信用状況、賃料支払状況 3. 当該テナントのポートフォリオに占める割合等 4. 設備等の所有及び費用負担区分
	マーケット調査	1. 潜在需要の動向（業種・業態） 2. 周辺の賃料水準、稼働状況の推移 3. 競合物件、新規供給の状況等
	損益計画他	1. 現行の賃料水準、賃貸借契約の内容 2. 施設の汎用性、テナント誘致に係る競争力 3. 費用項目、費用水準、支出関連の契約内容 4. 修繕履歴、修繕費計画、積立状況 5. 不動産関連課税金額、納税状況、優遇措置の有無等
物理的調査	立地調査	1. 主要都市、駅及び高速道路のインターチェンジからの距離 2. 土地の規模、地形、高低 3. 周辺交通量、道路幅員、信号位置 4. 嫌悪施設等
	建物調査（耐震性を含む）	1. 竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 2. 建築確認申請書等の各種書面の有無 3. 建蔽率・容積率、賃貸可能面積、その他主要スペック等 4. 建築確認後の設計変更及び増改築 5. 未登記建物・工作物等の有無 6. 耐震性能（PMLレポート） 7. 建物管理状況 8. 建物状況調査報告書における指摘事項
法的調査	権利関係調査	1. 登記事項（登記簿、公図他） 2. 権利形態（所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有他） 3. 不動産管理処分信託契約 4. 売主の義務履行能力 5. 担保権その他の制限物権 6. 埋蔵文化財の有無 7. その他法令上の制限の有無等
	境界調査	1. 境界確認書 2. 境界標 3. 越境物等（覚書の有無） 4. 潜在的紛争の有無
環境調査	土壌汚染調査	1. 土壌環境調査報告書 2. 対策の有無とその内容 3. 土壌汚染区域に関する指定等の有無
	アスベスト・フロン調査	1. 建物への使用・管理状況等 2. アスベストに関する調査報告書の有無
	ＰＣＢ調査	1. 保管及び届出の有無等

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

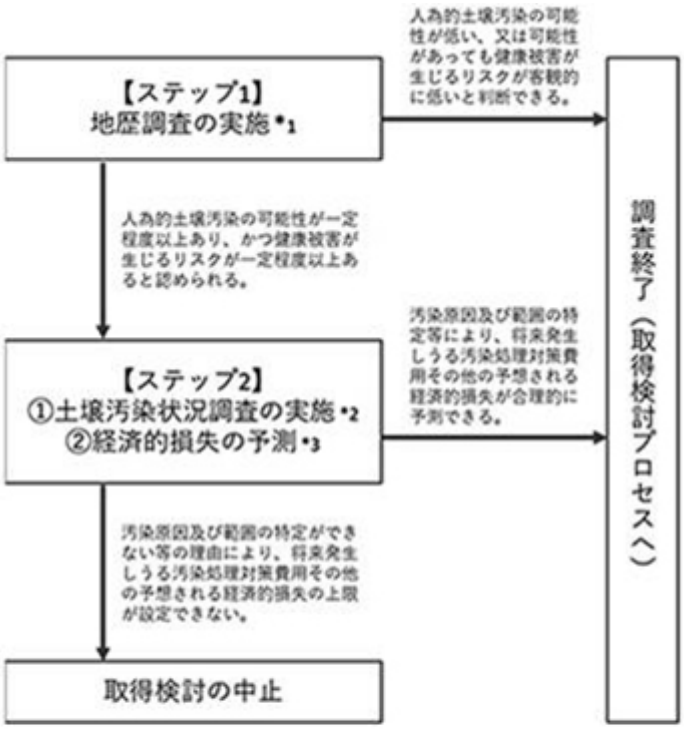
調査項目		内容
リスク	開発・許認可・完工	1. 開発可否と開発許認可見込み 2. ゼネコン選定の妥当性 3. 工事遅延やゼネコン倒産の可能性とその対応策 4. 事象進捗のモニタリング手法 5. 大規模自然災害発生時の影響
	各種経済条件	1. 開発資金の確保の蓋然性 2. 開発期間中の金利変動対応策 3. 建築費の変動対応策 4. 竣工後の安定稼働の見込み 5. 稼働後の収支変動リスクの検証
投資妥当性	投資手法	1. 投資手法の妥当性 2. ストラクチャー 3. 関係者の能力・適正 4. ポートフォリオ全体への影響 5. 竣工後物件の取得の蓋然性
	法令順守	1. 投資法人に関する法令諸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

Ｆ．土壌汚染調査基準

不動産関連資産等の取得に当たっては、原則として、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、運用ガイドラインに基づき、以下の「土壌調査フローチャート」に従って調査・検討を行います。

また、原則として、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及び関連するその他の環境関連法令、地方自治体の条例又は指導内容に従って、土壌汚染等が適切に処理されている物件を投資対象とします。

＜土壌調査フローチャート＞



*1　土地の利用履歴や周辺環境等の概況調査を行い、土壌汚染の可能性及び土壌汚染の可能性がある場合における健康被害が生じるリスクについて、専門家の意見を取得する。
*2　土壌汚染対策法及び関連するその他の環境関連法令、地方自治体の条例又は指導内容を踏まえ、売主及び専門家等と協議し、汚染状況の確認のための表層土壌調査を行い、可能な限り汚染物質の種類や範囲の特定を行う。
*3　*2の土壌汚染状況調査の結果を踏まえ、専門家等と協議し、可能な限り将来発生しうる汚染処理対策費用その他の予想される経済的損失の見積もりを行う。

G．フォワード・コミットメント等を行う際の留意点

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約をいいます。）及びその他これに類する契約を行う場合には、以下の点に留意することとします。また、先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合、これに準じた取扱いを行うこととします。

（イ）解約条件等、フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を適切に公表するものとします。

（ロ）市場環境、資金調達環境及び本投資法人の事情等を勘案した上で必要に応じて随時策定する、フォワード・コミットメント等をした物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを遵守するものとします。また、上場廃止要件も踏まえ、配当原資に比して過大な解約違約金を要するフォワード・コミットメント等となることのないよう慎重に検討するものとします。

（ハ）フォワード・コミットメント等をした物件のコミットメント期間中の価格変動リスクが投資法人に帰属することに鑑み、保有物件の継続鑑定等と併せて、当該物件の継続鑑定等の結果（当該物件が未竣工建造物であり、鑑定評価が取得できない場合は、価格調査の結果）を公表するものとします。

④　ポートフォリオ運営管理方針

中長期的な安定運用を図るため、本投資法人の保有する不動産関連資産等の本体又は裏付け財産である不動産に関し、計画的な修繕や改修を実施するよう努め、資産価値や競争力の維持向上及び収益の拡大に努めます。資産運用会社が管理に主体的に関与できる不動産については、原則として、以下の方針に従って管理を行います。

A．テナント管理及び賃貸方針

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

また、スポンサーのネットワークの活用にあたっては、日本GLP株式会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しており、同契約に基づき国内外の物流施設に関する情報収集及び分析、運用資産の運営・管理等に関する助言を受けることにより、効率的なリーシング活動が可能になっていると考えています。

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

B．PM会社の選定・モニタリング

法令で定められている範囲においてPM会社を選定し不動産運営管理業務を委託します。PM会社の選定にあたっては、物流施設に対する経験・実績等を総合的に勘案するものとします。

なお、物流施設に対する経験・実績及びテナント・リレーション、運営業務の効率化等の観点から、保有資産についてはすべてPM会社として日本GLP株式会社を選定しています。また、今後取得する資産についても、上記の観点から、原則として日本GLP株式会社をPM会社に選定する方針です。

C．大規模修繕等

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

テナントからの要請及び運用不動産に対する賃借ニーズに対応するため、必要に応じて建物の増床、増築及び建替えを行います。

大規模修繕等を行うにあたっては、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、大規模修繕工事等の内容によりポートフォリオ全体の減価償却費を勘案して判断します。

Ｄ．付保方針

不動産関連資産への投資にあたっては、火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求等に対応するため、すべての投資不動産に対し適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険、利益保険等）の付保を行います。

地震による損害に関しては、専門家による地震リスク診断に基づき地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して地震保険の付保の要否を検討・判断します。個別不動産のPMLが20%を超える場合には、地震発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体に与える影響と、保険料負担が収益に与える影響を比較検討した上で、地震保険の付保の要否について決定します。

⑤　売却方針

原則として短期的な物件の売却は行いませんが、ポートフォリオ全体の構成、ニーズの変化、個別物件の状況、収益性の見通し、周辺環境の変化等を総合的に判断した結果、当該物件の売却がポートフォリオの収益の安定に資するものと判断される場合には、適切な時期及び機会での売却を検討することがあります。

⑥　財務方針

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

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

Ａ．デット・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等の資金手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に定める機関投資家に限ります。）からの借入に限るものとします。

本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

また、借入れに当たっては、スポンサーグループと金融機関との強固な関係を活かし、取引銀行との関係強化を図るとともに、資金調達の安定化のためのコミットメントラインを含む多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮して借入れを行うものとします。

Ｂ．エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、資産の取得、修繕の実施、分配金の支払、運営に要する費用の支払又は債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行を機動的に行います。

また、投資口の追加発行を行うに当たっては、本投資法人の財務状況及び投資口の希薄化等を十分考慮に入れるものとします。

また、資本効率の向上及び投資主還元等を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことがあります。自己投資口の取得及び消却にあたっては、中長期的な投資主価値向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を総合的に勘案しながら、実施の可否及び実施の規模等を判断するものとします。

Ｃ．ローン・トゥー・バリュー（LTV）

借入等を行う場合、借入金及び投資法人債発行額の合計額の総資産に対する比率は、60%を上限の目処としつつ、当面は45%～55%を目標とする安定的な水準で運営していく方針です。但し、資産の取得等に伴い一時的にかかる水準を超えることがあります。

Ｄ．デリバティブ取引

本投資法人の借入等に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、金商法第2条第20項に規定するデリバティブ取引に係る権利への投資を行うことができます。

Ｅ．キャッシュ・マネジメント

本投資法人が投資対象とする物流施設は、計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額は少額に留まる傾向にあり、また、将来の資本的支出の金額の見積額と実際に必要とされる資本的支出の金額との差異も小幅に留まる傾向があるといった特性を有していると考えています。

本投資法人としては、こうした物流施設の有する特性に加え、物流施設の管理・運営において高い専門性と実績を有する日本GLP株式会社によるプロパティ・マネジメント力を最大限に活用することで、保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応を行うと共に、本投資法人内に留保された減価償却費相当額の残額を安定的な財務基盤の維持及び新規の不動産投資に活用し、さらには、投資主への利益を超える金銭の分配を実施するなど資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。

また、上記に加え、以下の3つの基本的な方針を定めています。

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

⑦　情報開示方針

本投資法人は、金商法、投信法その他の適用法令並びに東京証券取引所及び資産運用業協会の規則等に従い、適時適切に投資家に対する情報開示を行います。また、積極的な情報開示を通じた透明性の確保を目指し、投資主価値の向上に資するディスクロージャーを展開します。

(2) 【投資対象】

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

① 投資対象資産

A．不動産関連資産

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

（イ）不動産

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

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

（ⅳ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅴ）当事者の一方が相手方の行う（イ）又は（ロ）（ⅰ）乃至（ⅳ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（ⅵ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ハ）不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（（イ）又は（ロ）に該当するものを除きます。権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下併せて「不動産対応証券」といいます。）

（ⅰ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）（以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ⅱ）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅲ）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

B．その他の特定資産

本投資法人は、上記A．に掲げる特定資産の他、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

（イ）預金

（ロ）コール・ローン

（ハ）有価証券（投信法で定めるものをいいます。但し、A．（ロ）、A．（ハ）又はB．（チ）に該当するものを除きます。）

（ニ）譲渡性預金証書（（ハ）に該当するものを除きます。）

（ホ）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。以下「投信法施行令」といいます。）で定めるものをいいます。但し、A．又はB．（イ）乃至（ニ）のいずれかに該当するものを除きます。）

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

（ト）デリバティブ取引（投信法施行令で定めるものをいいます。）に係る権利

（チ）株券（金商法で定めるものをいいます。）

（リ）再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令で定めるものをいいます。）

Ｃ．特定資産以外の資産

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

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

（ロ）著作権法（昭和45年法律第48号）で定める著作権等

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

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

（ホ）資産流動化法で定める特定目的会社の特定出資

（ヘ）各種保険契約に係る権利

（ト）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）に基づく国際協力排出削減量

その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

（チ）信用金庫法（昭和26年法律第238号）に定める出資

（リ）中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）に定める出資

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

②　投資基準及び種類別、地域別等による投資

前記「（1）投資方針 / ③　ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(3) 【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って分配を行うものとします（規約第34条第1項）。

A．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等その他の内閣府令で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「出資総額等の合計額」といいます。）を上回る場合において、当該純資産額から当該出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌して計算されるものとします。

B．分配金額は、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当額等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします。

C．利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

② 利益を超える金銭の分配（注1）

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

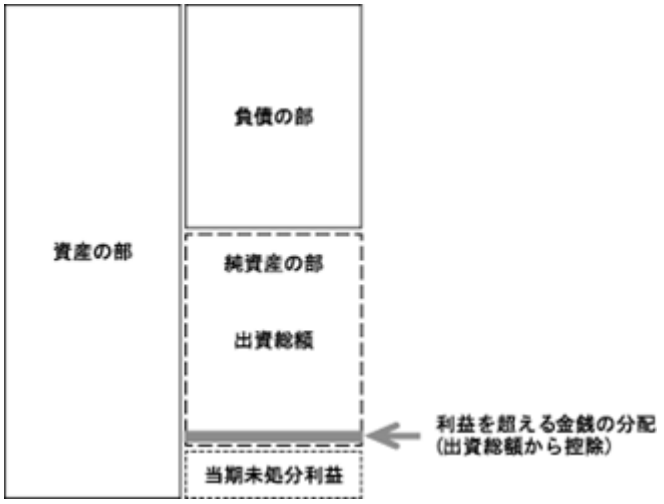
また、本投資法人は、一時差異等調整引当額が増加する場合、後記Ｃ.に記載される利益を超える金銭の分配に加えて、一時的な、利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。

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

（注2） クローズド・エンド型の投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、税法上の出資等減少分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配を行うことが可能となっています（資産運用業協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

Ｂ．本投資法人は、減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額が少額に留まり、また、資本的支出の金額を相対的に的確に見積もることができるといった投資対象資産である物流施設の特性を踏まえ、①保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応、②安定的な財務基盤の維持、③分配金水準の安定性の維持及び④資金効率の向上を柱とする最適な分配施策を実践することにより、投資主価値の最大化を実現し、資本市場における評価を高めることで、資本調達力の向上に努めることを目的として、上記の規約に定める範囲内で上記Ａ.b)による金銭の分配として、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、以下の方針に従って、利益を超える金銭の分配を行うこととしています。なお、利益を超える金銭の分配を実施した場合、当該金額は、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります（注）。

（注） 利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を実施した場合のイメージ図は以下のとおりです。



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益を超える金銭の分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等により、利益を超える金銭の分配の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配が行われない可能性もあります。

Ｃ．本投資法人は、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、資産運用業協会の規則等において定める範囲内で、本投資法人が決定した金額を分配する方針です（注1）（注2）。利益を超える金銭の分配の実施及び金額の決定、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態（特にLTV水準（注3））等に十分配慮します。但し、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）は行いません。

（注1） 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針です。但し、保有資産の状況及び財務の状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を下回る水準とする場合もあります。

なお、当期末現在保有する資産全88物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は1,065百万円です。各保有資産に係る緊急修繕費用と中長期修繕費用の詳細は、後記「5　運用状況 / (2) 投資資産 / ③　その他投資資産の主要なもの / Ｇ．建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要」記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用をご参照ください。

（注2） 本投資法人は、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、その他本投資法人が必要と判断する場合には、公表済みの分配金水準の維持を含む、分配金水準の安定性の維持等を目的として、（注1）に記載される利益を超える金銭の分配に加えて、一時的な、利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。但し、（注1）に記載される利益を超える金銭の分配と併せて、資産運用業協会の規則等において定める額を超えないものとします。

（注3） 本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。また、本投資法人は、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行いません。
鑑定LTV（%）＝A／B×100（%）
A＝期末有利子負債残高（含む投資法人債残高、短期投資法人債残高）＋期末時点における敷金リリース額
B＝期末時点における運用資産の鑑定評価額又は調査価格の総額＋期末現預金残高－利益分配金予定総額－利益超過分配金（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）予定総額
なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）予定総額については直近の決算期における数値によります。

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

③　分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第34条第3項）。

④　分配金の除斥期間等

分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第34条第4項）。

⑤　資産運用業協会規則

上記①乃至④のほか、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、資産運用業協会の定める規則等に従うものとします。

(4)【投資制限】

①　規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第31条、規約別紙1 Ⅳ）は、次のとおりです。

A．有価証券（前記「（2）投資対象 / ①　投資対象資産 / B．（ハ）」に掲げるもので、その最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産以外のものであるものをいいます。）及び金銭債権（前記「（2）投資対象 / ①　投資対象資産 / B．（ホ）」に掲げるものをいいます。）に対する投資は、積極的に行うものではなく、安全性、換金性又は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。
B．デリバティブ取引に係る権利（前記「（2）投資対象 / ①　投資対象資産 / B．（ト）」に掲げるものをいいます。）に対する投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。
C．本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除く）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします。
D．本投資法人は、外貨建て資産への投資は行わないものとします。

②　金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

A．資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部　投資法人の詳細情報 / 第3　管理及び運営 / 2　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

（ロ）運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

（ハ）第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第3号）。

（ニ）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42の2第4号）。

（ホ）その他業府令で定める取引

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

（ｉ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

（ii）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

（iii）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。） の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

（iv）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

（ｖ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

Ｂ．同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

Ｃ．自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項、規約第6条の2）。

（イ）投資主との合意により当該投資口を有償で取得する場合

（ロ）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

（ハ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

（ニ）その他投信法施行規則で定める場合

Ｄ．子法人による親法人投資口の取得制限

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

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

（ロ）その他投信法施行規則で定める場合

③　その他

Ａ．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

Ｂ．借入れ及び投資法人債

（イ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等の資金手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。

（ロ）上記（イ）の場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第2項）。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第3項）。

Ｃ．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針 / ③　ポートフォリオ構築方針 / Ａ．投資エリア」をご参照ください。

Ｄ．他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下において、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に係るすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口及び本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク
B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
C．投資口の払戻しがないことに係るリスク
D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク
E．投資口の希薄化に係るリスク
F．金銭の分配に係るリスク
G．投資法人債の償還・利払いに関するリスク
H．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
I．投資法人の資金調達に係るリスク
J．投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
K．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A．業務委託に係るリスク
B．資産運用会社に係るリスク
C．投資法人の登録取消リスク
D．投資法人の倒産リスク
E．スポンサーグループへの依存に係るリスク
F．売買予約契約及びブリッジスキームに基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク

③　不動産に係るリスク

Ａ．不動産の流動性に係るリスク
Ｂ．投資対象を物流施設に特化していることによるリスク
Ｃ．不動産の偏在に係るリスク
Ｄ．不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
Ｅ．土地の境界等に係るリスク
Ｆ．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
Ｇ．建築基準法等の規制に係るリスク
Ｈ．有害物質に係るリスク
Ｉ．不動産の所有者責任に係るリスク
Ｊ．共有物件に係るリスク
Ｋ．借地権に係るリスク
Ｌ．仮換地及び保留地に係るリスク
Ｍ．売主の倒産等の影響に係るリスク
Ｎ．専門家報告書等に係るリスク
Ｏ．マーケットレポートへの依存に関するリスク
Ｐ．収入及び支出に係るリスク
Ｑ．PM会社に係るリスク
Ｒ．テナント集中に係るリスク
Ｓ．敷金及び保証金に関するリスク
Ｔ．転貸に係るリスク
Ｕ．マスターリースに係るリスク
Ｖ．フォワード・コミットメント等に係るリスク
Ｗ．地球温暖化対策に係るリスク
Ｘ．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
Ｙ．太陽光発電設備が付帯した物件に係るリスク
Ｚ．底地物件に関するリスク

④　不動産信託受益権に係るリスク

Ａ．信託受益者として負うリスク
Ｂ．不動産信託受益権の流動性に係るリスク
Ｃ．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
Ｄ．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
Ｅ．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

⑤　税制に係るリスク

Ａ．導管性要件に係るリスク
Ｂ．多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
Ｃ．利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
Ｄ．借入れに係る導管性要件に関するリスク
Ｅ．同族会社に該当するリスク
Ｆ．投資口を保有する投資主数に関するリスク
Ｇ．投資口の国外募集に関するリスク
Ｈ．税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
Ｉ．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
Ｊ．一般的な税制の変更に係るリスク
Ｋ．会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

⑥　その他

Ａ．匿名組合出資持分への投資に関するリスク
Ｂ．優先出資証券への投資に関するリスク
Ｃ．情報セキュリティに関するリスク

① 一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人のすべての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口すべての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク

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

また、投資法人債は一般に上場されないことから、流動性は低く、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

C．投資口の払戻しがないことに係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が本投資口を換価するためには、これを売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

投資口及び投資法人債の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向、感染症の拡大（パンデミック）や、戦争やテロといった社会情勢等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。また、金利上昇局面においては、投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、投資口の市場価格が下落する可能性があります。また、投資法人債についても、金利動向や不動産市場その他の市場環境、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。また、投資口及び投資法人債は、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

近時では、物価上昇による経済環境への各種の影響が長期的に発生しているほか、米国による関税政策その他の施策やその他各国における政策金利の引き上げ等が株式市場や為替相場に影響を及ぼしており、これらの要因から、本投資口の市場価格が影響を受ける可能性があります。また、今後、新型コロナウイルスその他の感染症が拡大し、又はその影響が長期間にわたる場合には、経済活動の抑制又はその長期化が生じ、金融商品市場や本投資法人の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

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

Ｅ．投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、投資口の追加発行がなされる場合、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

Ｆ．金銭の分配に係るリスク

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

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

毎期継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮して、その実施及び金額を決定することとし、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を目処として分配を行う方針を採用しています。

しかしながら、保有資産の状況及び財務の状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を下回る水準とする場合もあることとしていることから、これらの要因により利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）の額が上記の目処を下回る可能性や、利益を超える金銭の分配を一切行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

また、本投資法人は、スポンサーの開発力を活用したバリューアップ工事や物件の競争力及び資産価値の向上に資する戦略的なCAPEXを用いたバリューアッド投資等の実施を検討する場合があり、これに関連して一時的に賃料収入の減少や建物取壊費用等が発生することに伴い利益分配金額が減少する可能性があります。かかる施策の実施を含む建物若しくは設備等の除却や大規模修繕又は新投資口の発行等の資金調達等に伴い一時的な1口当たり分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合においては、分配金水準の安定性の維持を目的とした一時的な利益超過分配を実施する方針を採用していますが、かかる一時的な利益超過分配の実施は、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮して決定することとしており、実際にかかる利益超過分配を実施する保証はありません。

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

G．投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるおそれがあります。

H．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（LTV）は、60%を上限の目処としつつ、当面は45%～55%を目標とする安定的な水準で運営していく方針です。しかしながら、資産の取得等に伴い一時的にかかる水準を超えることがあります。本投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

Ｉ．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。本投資法人が資金調達を行う場合、借入れ及び投資法人債の発行の条件は、その時々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、投資法人債に係る信用格付、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

なお、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュ・リザーブ積立額の付加その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限（以下「財務制限条項」といいます。）が課されることがあります。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、借入れに当たり、本投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先に対して担保に供している資産はありませんが、本投資法人が借入先との間で締結する金銭消費貸借契約には上記のような一般的な財務制限条項が設けられています。さらに、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されます。かかる財務制限条項等に抵触する場合、本投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を喪失することがあります。

また、本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、強固なバンクフォーメーションの構築、長期・固定化の進展及び返済期限の分散化を図る方針ですが、これらの財務方針が実現できる保証はなく、また意図した効果をもたらす保証もありません。

Ｊ．投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、投資主総会は決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案を除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項、同条第2項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

Ｋ．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A．業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金商法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

Ｂ．資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(イ）資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金商法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ）資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金商法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金商法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金商法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

また、金商法上、資産運用会社は複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託したりすることを禁じられていません。資産運用会社は、本書の日付現在、他の不動産ファンド等の投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行っておらず、今後、これらの業務の受託等を行うこととなった場合でも、本投資法人の投資対象との間で物件取得に係る競合が生じることがないよう配慮した形で受託等を行うことが想定されます。また、資産運用会社がかかる業務の受託等を行うこととなる場合には、資産運用会社において必要と判断する範囲において本投資法人と他の不動産ファンド等との利益相反に対する体制整備等を行うことが想定されます。しかしながら、これらの体制等が十分に機能しない場合には、本投資法人の成長性や運用等に影響を及ぼす可能性があります。

Ｃ．投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主又は投資法人債権者は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

Ｄ．投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

Ｅ．スポンサーグループへの依存に係るリスク

本投資法人は、当初ポートフォリオのすべてをスポンサーグループから取得したほか、本書記載の投資方針のとおり、今後もスポンサーグループのバリューチェーンを積極的に活用していく方針です。具体的には、スポンサーグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、売買予約契約を締結することがあります。また、日本GLP株式会社とのスポンサー・サポート契約に基づき、マーケットリサーチ、物件取得業務の補助、運用物件の運営・管理に関する助言等の業務支援及び物流施設の売却情報の提供を受けることができることとなっています。さらに、本投資法人は、原則として日本GLP株式会社を運用資産のPM会社に選定する方針です。上記の他、本投資法人は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ②成長戦略 /Ａ．外部成長 / （ロ）スポンサーファンド物件の取得機会の活用」に記載のとおり、スポンサーファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けています。

また、スポンサーグループは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口95,955口（発行済投資口の総口数の2.0%）を保有しており、大口投資主として本投資法人の運営に一定の影響を及ぼし得るほか、資産運用会社の株式のすべてを間接的に保有しており、同社の役職員はスポンサーグループの出身者であることから、スポンサーグループは、資産運用会社を通じて本投資法人の資産運用に重大な影響を及ぼしており、また、資産運用会社の人材はスポンサーグループからの人材供給に相当程度依存しています。したがって、本投資法人がスポンサーグループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、運用資産の取得を含む本投資法人とスポンサーグループとの間の取引においては、本投資法人と資産運用会社とは利益相反の関係にあり、PM業務やその他の業務支援においても、スポンサーグループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性があります。スポンサーグループは、日本国内において、スポンサーグループが保有する物流施設、及びスポンサーファンドが保有する物流施設を管理・運営しており、また、今後も日本国内において物流施設の開発若しくは取得を行い、又はその管理・運営を受託する場合があります。これらの物流施設を含むスポンサーグループが保有し、又はスポンサーファンドが保有し、管理・運営する物流施設等と、本投資法人の保有する物流施設が、テナントリーシング等において競合する可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主又は投資法人債権者の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、スポンサーグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生することがあります。

F．売買予約契約及びブリッジスキームに基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク

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

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

なお、本投資法人は、その財務状況、対象となる物件の状況その他の諸般の状況に鑑み、スポンサーグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、スポンサーグループに対して新たな売買予約契約の締結を申し入れることがありますが、スポンサーグループがかかる申し入れに応じて売買予約契約の締結が実現するとの保証はありません。

また、本投資法人は、前記「2 投資方針 / （1）投資方針 / ②成長戦略 /Ａ．外部成長 / （ロ）スポンサーファンド物件の取得機会の活用」に記載のとおり、スポンサーファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けていますが、スポンサーファンドが保有する物件を売却する場合に本投資法人又は資産運用会社がその取得につき優先的に情報提供を受け、交渉する機会を提供されることについて契約上の保証はありません。なお、スポンサーは、2020年8月に、先進的物流施設に対して投資するオープン・エンド型私募ファンドであるGLP Japan Income Fund（以下「JIF」といいます。）を設立し、2020年10月より関東圏及び関西圏に立地する先進的物流施設を当初ポートフォリオとして運用を開始しています。スポンサーファンドにはスポンサーグループ以外の第三者が出資しており、スポンサーファンド側の事情やJIFの運用によりスポンサーファンドからの物件取得戦略に一定の影響を及ぼすこととなる可能性があります。また、そのような事情がない場合であっても、本投資法人が期待通りにスポンサーファンドの開発・保有物件を取得できず、本投資法人の外部成長に寄与しない可能性があります。

また、本投資法人は、前記「2 投資方針 / （1）投資方針 / ②成長戦略 /Ａ．外部成長 / （ホ）ブリッジスキームを活用した将来の物件取得機会の確保」に記載のとおり、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利又は取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度逓減させることができることとするような取り組みを行っており、かかる取り組みを、優良物件の取得機会を確保するためのブリッジスキームの一つとして位置付け、外部成長戦略の一つとしています。しかしながら、当該取り組みによって取得する権利が売買契約による場合には、定められた期間中に本投資法人が取得義務を負うこととなることから、後記「③　不動産に係るリスク / Ⅴ．フォワード・コミットメント等に係るリスク」に記載のリスクがあり、また、優先交渉権を取得しているに過ぎない場合には、本投資法人が優先交渉権を行使した場合であっても対象資産を取得できる保証はなく、また、取得する場合においても、本投資法人が企図した取得価格の逓減が実現できる保証はありません。

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

③　不動産に係るリスク

本投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A．不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デュー・ディリジェンス）こともあります。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、物件取得競争が激化するなど市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオの実現や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B．投資対象を物流施設に特化していることによるリスク

前記「2　投資方針 / （1）投資方針」記載のとおり、本投資法人は、先進的物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、主として先進的物流施設に対して投資を行っていく方針です。しかしながら、3ＰＬ事業の拡大及び電子商取引市場の拡大等の先進的物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、あるいは先進的物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変動が生じる可能性があり、先進的物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後も持続するとは限りません。その場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人は、上記以外にも主たる投資対象を物流施設とすることに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化し、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなった場合、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。さらに、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

また、景気減速により消費者行動が影響を受ける結果、テナントの事業及びその物流施設に対する需要が悪影響を受けるなど、物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、今後も物流市場の変化、電力供給不足等による施設の稼働状況、テナントの事業活動への支障が生じること等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。

さらには、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合には、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受けまた一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があり、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益にも悪影響が生じる可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｃ．不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に基づき資産の運用を行いますが、本投資法人の運用資産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は物流施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の物流施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

Ｄ．不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の瑕疵があった場合、又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）が施行された2020年4月1日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。

他方で、民法改正法が施行された2020年4月1日以降に締結された不動産の売買においては、改正後の民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

上記に加え、本投資法人が買主であるときに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

E．土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事件・事故又は地震・津波や風水害・土砂災害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしもすべて保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波・豪雨が起こった場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、地震・津波によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

G．建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

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

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

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

Ｈ．有害物質に係るリスク

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

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

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、2003年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、ＰＣＢその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

Ｉ．不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

Ｊ．共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K．借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L．仮換地及び保留地に係るリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地又は保留地として指定されている土地を敷地とする物件に投資することがありますが、かかる物件には特有のリスクがあります。仮換地に関しては、仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、従前地に関する権利が第三者の権利により制限を受けていた場合は、仮換地に関する権利も同様の制限を受けることとなります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

保留地に関しては、保留地予定地の所有権は、換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地及び保留地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

M. 売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

N. 専門家報告書等に係るリスク

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

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

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

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

O．マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

P．収入及び支出に係るリスク

一般的に本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入の減少により本投資法人の収益性や分配金の水準が大きく悪化する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

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

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

また、民法改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

Q．PM会社に係るリスク

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

R．テナント集中に係るリスク

本投資法人の保有する物流施設の多くは、極めて少数のテナントに依存していますが、不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。特に、物流施設はBTS（Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設）を前提に供給される物件が比較的多いこともあり、相対的に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性や改装等のために多額のコスト負担が生じる可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

Ｓ．敷金及び保証金に関するリスク

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

Ｔ．転貸に係るリスク

(イ）転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ）敷金等の返還義務に係るリスク

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

Ｕ．マスターリースに係るリスク

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

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

Ｖ．フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

W．地球温暖化対策に係るリスク

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

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

X．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　2002年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第6号　2003年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。但し、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

Y．太陽光発電設備が付帯した物件に係るリスク

本投資法人は太陽光発電設備が付帯している物件を保有しており、当該太陽光発電設備を太陽光発電事業者に対して賃貸しています。当該テナントとの賃貸借契約上、賃料についてはテナントによる売電事業の売電収入に連動する変動賃料が含まれており、本投資法人の賃料収入はテナントの売電事業の成果により影響を受けることとなっています。売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該テナントによる売電事業の売電収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。例えば、太陽光発電設備の性能が取得後に想定以上に低下し、又は太陽光発電設備に故障、不具合等が発生し、想定していた発電量が得られず、売電収入に連動する変動賃料が減少する可能性があります。さらに、太陽光発電設備の発電量は日射量によって変動するため、季節変動が生じやすく、夏場の変動賃料に比べ冬場の変動賃料が大幅に減少する可能性があります。また、発電事業者は、原則として、太陽光発電設備が接続電気事業者の送電設備に電気的に接続され、当該送電設備その他の送電に関連する第三者の設備が維持されている場合のみ売電することができます。したがって、これらの設備が故障又は損壊した場合、発電事業者は、一定期間太陽光発電設備の不稼働を余儀なくされる可能性があり、結果として本投資法人の太陽光発電設備に係る変動賃料が減少し又はかかる賃料が得られなくなる可能性があります。なお、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則（平成24年経済産業省令第46号。その後の改正を含みます。）によれば、天災事変による接続電気事業者の電気工作物の故障又は故障を防止する装置の作動による停止等の場合、売電の停止（出力の抑制）に対する補償は行われないこととなっています。これらの場合、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の受領する変動賃料が減少し、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

Ｚ．底地物件に関するリスク

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との観点から、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。なお、底地の取得に際しては、底地上に物流施設が存在している底地だけではなく、再開発により将来その上に物流施設を建設することが可能と見込まれる底地に対して投資を行う場合があります。かかる底地に対する投資についての主なリスクは以下のとおりです。

（イ）底地物件に係る一般的なリスク

底地に設定される借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49条。その後の改正を含みます。）第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財政状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金などで担保される範囲を超える場合は、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定又は借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）底地上の建物に係るリスク

本投資法人が、再開発により将来物流施設を建設することが可能と見込んだ場合、底地上の建物の用途が物流施設以外の場合であっても、当該底地に対して投資する場合があり、また、再開発までの期間が長期にわたる可能性もあります。

この場合、当該建物の用途が物流施設以外であることに伴う当該用途特有のリスク、例えば工場である場合の土壌汚染リスクやテナントの操業停止等に伴う賃料延滞又は賃料減額請求等のリスクがあり、物流施設特化型である本投資法人のポートフォリオに物流施設以外の用途に係る投資リスクが生じるうえ、資産運用会社が当該用途特有の運用リスク等に必ずしも精通していない結果、取得時における評価を適切に行えない可能性や、取得後に想定外の損失が生じる可能性も否定できません。

（ハ）再開発に係るリスク

本投資法人が、物流施設への再開発を見込んで底地物件を取得し、当該底地上で再開発を行う場合や既存物件に関して再開発を行う場合、工事期間中のテナント退去により当該底地からの賃料収入が得られなくなる可能性があり、また、ａ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることなどにより、開発の遅延、変更又は中止を余儀なくされる可能性、ｂ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｃ）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、ｄ）天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｅ）行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｆ）開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、ｇ）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の開発リスクがあります。また、再開発後の物流施設を想定どおりにテナントに賃貸することができず、又は想定した賃料収入が得られない可能性もあります。これらの結果、底地物件取得時に企図した物流施設への再開発を実現できず売却を余儀なくされ、又は再開発中若しくは再開発後の物件からの収益が本投資法人の期待を大きく下回り又は全く得られないこととなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人が想定外の費用、損害又は損失を被る可能性があります。

④　不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

Ａ．信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産すべてが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。

Ｂ．不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

Ｃ．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

Ｄ．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）第28条第1項、第2項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第1項、第2項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

Ｅ．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

Ａ．導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、多額の法人税額等の発生、分配金支払原資の制限・不足、機関投資家以外の者からの借入の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4　手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ②　投資法人の税務 / Ａ．利益配当等の損金算入」をご参照ください。

Ｂ．多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を加えた後の額）の比較によりその判定を行うこととされていますが、何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（但し、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

Ｄ．借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。以下、Ｆ.において同じです。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、機関投資家以外の者に借入れにかかる債権を譲渡された場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合には、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｅ．同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、本投資口が市場で流通するため、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｆ．投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度の終了時において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の者に保有されることという要件があります。本投資法人は投資主による本投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の者に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｇ．投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内に　おいて募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとすると定めており、この規定により導管性要件のうちの投資口の50%超国内募集要件を満たすことを予定しています。しかし、本投資法人が何らかの理由により、国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされ、投資口の発行価額の総額のうちに国外において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50以上となった場合には、上記要件を満たせないことになります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

Ｈ．税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

Ｉ．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第31条、規約別紙1 Ⅱ 4）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。なお、投資法人に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減措置は2027年3月31日までとされています。

Ｊ．一般的な税制の変更に係るリスク

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

Ｋ．会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との間に不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。但し、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

⑥　その他

Ａ．匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合に出資する場合、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

Ｂ．優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあり、本投資法人は、2023年9月25日付、2023年11月29日付、2024年6月27日付、2025年1月30日付、2025年3月28日付及び2026年2月26日付で、スポンサーグループのサポートを通じたMarq 習志野2の再開発プロジェクトの一環として、当該再開発プロジェクトの開発事業者であるAcacia特定目的会社の優先出資証券の一部を取得しています。

本投資法人が出資する特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③　不動産に係るリスク　Ｚ．底地物件に関するリスク　（ハ）再開発に係るリスク」に記載のリスクがあります。さらに、優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

Ｃ．情報セキュリティに関するリスク

本投資法人及び資産運用会社は、その運営の効率化及び円滑化のためにコンピュータシステム等を使用しています。近年、こうしたシステム等に対してはインターネットを介した外部からのハッキングやサイバー攻撃、不正アクセス又はコンピュータウイルスへの感染等の情報セキュリティ事故等が国内外において頻発しており、本投資法人及び資産運用会社が情報セキュリティ事故等の被害に遭った場合、本投資法人及び資産運用会社の運営に著しい障害が発生し、本投資法人及び資産運用会社の業務運営が滞るだけでなく、社会的信用に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人及び資産運用会社は、これらのシステム等を介して、投資主、本投資法人役員、資産運用会社役職員やテナントその他の第三者の個人情報や機密情報を取扱うことがあります。これらの情報に関連して、情報セキュリティ事故等による不正利用や漏えいが発生した場合、本投資法人及び資産運用会社の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。また、これにより、本投資法人及び資産運用会社の社会的信用や社会的評判が低下し、状況によっては関係者に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

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

A．資産運用会社は、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルを定め、資産運用会社の経営及び投資法人から委託された運用資産に対して直接間接に影響を及ぼすリスクを定期的に分析・評価し、それに対する対策を講じ、またモニタリングすることにより、リスクの管理に努めています。

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

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

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

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

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員の各々について1人当たり月額金80万円及び監督役員の各々について1人当たり月額金50万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員及び監督役員が指定する口座へ振込で支払います（規約第21条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第22条）。

② 会計監査人（有限責任 あずさ監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該会計監査人との監査契約に基づき、当該会計監査人が指定する口座へ振込で支払うものとします（規約第29条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第30条）。

③ 資産運用会社（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）

資産運用会社に支払う資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです。

また資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします（規約第36条）。

報酬の種類	計算方法	支払時期
運用報酬1 計算期間Ⅰ （決算期の翌日から3ヶ月後の日までの期間） 計算期間Ⅱ （計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間）	総資産額（注1）×0.18%×当該計算期間の実日数÷365（1円未満切捨て）（上限）	各計算期間の末日より2ヶ月以内（注2）
運用報酬2	当該営業期間の本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損失を除きます。）の合計を控除した金額×3.5%（上限）	各決算期より3ヶ月以内
運用報酬3	当該営業期間中の運用報酬1及び運用報酬2の合計額×調整後EPU（注3）×0.033%（上限）	各決算期より3ヶ月以内
取得報酬（注4） （本投資法人が不動産関連資産等（注1参照）を取得した場合（本投資法人が自ら請負契約の発注者となって再開発、増築又は増設を行う場合を含みます。なお、合併により承継した場合は含みません。））	取得価額の0.5%（上限）	当該資産の引渡後1ヶ月以内
譲渡報酬（注4） （本投資法人が不動産関連資産等（注1参照）を譲渡した場合）	譲渡価格の0.5%（上限）	当該資産の引渡後1ヶ月以内
合併報酬（注5） （本投資法人が新設合併又は吸収合併を行った場合）	合併時において合併の相手方が保有していた不動産関連資産等（注1参照）の合併時における評価額の0.5%（上限）	合併の効力発生日から3ヶ月以内

（注1）計算期間Ⅰにおける「総資産額」は、本投資法人の計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額をいいます。また、計算期間Ⅱにおける「総資産額」は、直前の計算期間Ⅰにおける「総資産額」に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した（計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が自ら請負契約の発注者となって再開発、増築又は増設を行った場合を含みます。）不動産関連資産、再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令で定めるものをいいます。）若しくはこれを主たる信託財産とする信託の受益権又は有価証券（投信法で定めるものをいいます。）でその最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産であるもの（本③において「不動産関連資産等」と総称します。）（計算期間Iの期間中に合併を行った場合には当該合併に伴い増加した不動産関連資産等を本投資法人が取得した不動産関連資産等とみなすものとします。）の取得価額（合併に伴い増加した不動産関連資産等については、その資産計上額とします）を加算し、処分した不動産関連資産等の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産等についてはその取得価額）を減算した額とします。

（注2）計算期間Iの期間中に合併を行った場合の「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬1については、計算期間Ⅱの末日より2ヶ月以内に、当該合併が行われなかったとみなして算出した「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬1の金額を支払った上で、計算期間Ⅱの末日より5ヶ月以内に、当該合併を踏まえて算出した「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬1と支払い済みの金額の差額を支払うものとします。

（注3）「調整後EPU」は、当該営業期間の運用報酬3の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益を、当該決算期における発行済投資口数で除して得られる値です。但し、当該営業期間が6ヶ月ではない場合、かかる値に182を乗じ当該営業期間の実日数（第2期については実質的な資産運用期間の日数）で除して得られる値とします。

（注4）投信法に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得又は譲渡した場合においては、取得価額又は譲渡価格の0.3%を上限とします。

（注5）投信法に定める利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、合併時において合併の相手方が保有していた不動産関連資産等の合併時における評価額の0.3%を上限とします。

④ 投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて両当事者が合意する額を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議の上、決定するものとします。

投資主名簿等管理人は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 但し、月額の最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定及び投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の帳簿その他の法定帳簿の作成、管理及び備置 1.分配利益明細簿 2.投資証券台帳 3.投資証券不発行管理簿 4.投資証券払戻金額帳 5.未払分配利益明細簿 6.未払払戻金明細簿
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 但し、1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分　1投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	1．振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2．非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3．個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
諸通知封入発送料	1．封入発送料 (1)封書 ①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2)はがき　1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2．書留適用分　1通につき30円加算 3．発送差止・送付先指定　1通につき200円 4．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5．ラベル貼付料　1通につき5円 6．共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、上記投資主名簿等管理人との契約において本投資法人が負担するものとして定めている帳簿用紙印刷費は、調製費に代えて用紙代を請求する） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務

項目	手数料	対象事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料　作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料　集計1枚につき50円 但し、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 4. 不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

項目	手数料	対象事務
投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	1. 書面交付請求受理料 1件につき250円 2. 書面交付請求投資主管理料 月末現在1名につき5円	書面交付請求（異議申述を含みます。）の登録、撤回並びに受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 配当基準日又は期央における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知発送区分に関する事務

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

⑤　資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人が資産保管会社に対して支払う資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の計算期間の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額及び地方消費税額を加算した金額とします。

なお、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円未満切り捨て）に消費税額及び地方消費税額を加算した額とします。

経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

＜資産保管業務に係る報酬の計算方法＞

資産保管業務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額		算定方法（年間）				
100億円以下		4,200,000円				
100億円超	500億円以下	4,200,000円	＋	（資産総額－　100億円）	×	0.030%
500億円超	1,000億円以下	16,200,000円	＋	（資産総額－　500億円）	×	0.024%
1,000億円超	2,000億円以下	28,200,000円	＋	（資産総額－1,000億円）	×	0.021%
2,000億円超	3,000億円以下	49,200,000円	＋	（資産総額－2,000億円）	×	0.018%
3,000億円超	5,000億円以下	67,200,000円	＋	（資産総額－3,000億円）	×	0.015%
5,000億円超		97,200,000円	＋	（資産総額－5,000億円）	×	0.012%

⑥　一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人が一般事務受託者に対して支払う一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の計算期間の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円未満切り捨て）に消費税額及び地方消費税額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

＜一般事務に係る報酬の計算方法＞

一般事務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超　500億円以下	11,000,000円　＋　（資産総額－　100億円）　×　0.080%
500億円超　1,000億円以下	43,000,000円　＋　（資産総額－　500億円）　×　0.060%
1,000億円超　2,000億円以下	73,000,000円　＋　（資産総額－1,000億円）　×　0.055%
2,000億円超　3,000億円以下	128,000,000円　＋　（資産総額－2,000億円）　×　0.040%
3,000億円超　5,000億円以下	168,000,000円　＋　（資産総額－3,000億円）　×　0.035%
5,000億円超	238,000,000円　＋　（資産総額－5,000億円）　×　0.030%

⑦　投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）

本投資法人が第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）、第18回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（サステナビリティ・リンク・ボンド）及び第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金500万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（1回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

⑧　投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

本投資法人が第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第15回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）、第17回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）、第20回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）及び第22回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金430万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、本投資法人が第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金370万円以下、金400万円以下及び金470万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該各投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、上記各投資法人債の元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（1回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

⑨　投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者（株式会社りそな銀行）

本投資法人が第13回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、金600万円（及び消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

上記に加え、管理手数料として1か年毎に発行現存額の元金100円につき１銭を支払います。また、上記投資法人債の元金支払手数料として元金100円につき９銭を、利金支払手数料を支払利金100円につき18銭（１回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

⑩　投資法人債に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人が第23回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第24回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、金500万円以下（及び消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、上記投資法人債の元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を支払利金100円につき0.075銭（１回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

⑪　自己投資口の取得に係る一般事務受託者（ＳＭＢＣ日興証券株式会社）

本投資法人は、自己投資口の取得に係る一般事務受託者に対し、買付代金の0.3%に相当する金額を上限として、両者の間で別途合意する金額を、これに賦課される消費税とともに支払うものとします。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法
上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。
（照会先）
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
東京都中央区八重洲二丁目2番1号
東京ミッドタウン八重洲　八重洲セントラルタワー16階
電話番号　03-6897-8810（代表）

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる租税、諸費用、遅延利息及び損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

① 投資口の発行に関する費用
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用
⑧ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑩ 本投資法人の運営に要する費用
⑪ その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

(5)【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

①　投資主の税務

A．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、20%（所得税15%、住民税5%。なお、大口個人投資主（発行済投資口の総口数の3%以上を保有する者。なお、2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当については、配当等の支払に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口と合算して、本投資法人の保有投資口数を判定します。）については、所得税20%となり、住民税は課されません。）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。また、2026年12月31日までの間は所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が、2027年1月1日以降は、当分の間、所得税の額に1.0%の税率を乗じて計算した金額に相当する防衛特別所得税及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、所得税の額に1.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

（ⅰ）金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

（ⅱ）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%（所得税15%、住民税5%）です。（2026年12月31日までの間は所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が、2027年1月1日以降は、当分の間、所得税の額に1.0%の税率を乗じて計算した金額に相当する防衛特別所得税及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、所得税の額に1.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。）。

（ⅲ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。

（iv）2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称「一般NISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「新しいNISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。）（新規投資額で毎年240万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）で、その非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1） 特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除く。）を設けることができる者は、その年の1月1日において満18歳以上である者に限ります。

（注2） 2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。また、2027年以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

（注3） 上記（注2）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要があります。

（注4） 2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「つみたてNISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注5） 2024年1月1日以後に新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注6） 非課税口座で買付けた上場株式等の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（注7） 特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

（注8） 非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。また、2024年１月１日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定(新しいNISA)となります。

（ｖ）2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称「ジュニアNISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。また、2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳未満である方及びその年中に出生した方に限ります。

（注2）未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（vi）2027年1月1日から、未成年者特定累積投資勘定に係る非課税措置（こどもNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円を上限とし、合計額600万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に当該未成年者特定累積投資勘定を設けた年の1月1日以後支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体はこどもNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注1）非課税口座に未成年者特定累積投資勘定を設定することができるのは、未成年者特定累積投資勘定を設けようとする年の1月1日において満18歳未満である者又はその年に出生した者に限ります。

（注2）非課税口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）に該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ）における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）　譲渡原価の額＝従前の取得価額×払戻し等割合※
※払戻し等割合は、従前の「減少剰余金等割合」と同様の計算となります。なお、当該割合については本投資法人からお知らせします。

（注2）　譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）　調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。なお、2026年12月31日までの間は所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が、2027年1月1日以降は、当分の間、所得税の額に1.0%の税率を乗じて計算した金額に相当する防衛特別所得税及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、所得税の額に1.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

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

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

（ⅲ）特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（2026年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が、2027年1月1日以降は、当分の間、所得税の額に1.0%の税率を乗じて計算した金額に相当する防衛特別所得税及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、所得税の額に1.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。）。

（ⅳ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ⅴ）2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称「一般NISA」）に基づき、非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内にその非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「新しいNISA」）に基づき、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内にその非課税管理勘定において管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）を譲渡（いわゆる、成長投資枠における譲渡）した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注1) 特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除く。）を設けることができる者は、その年の1月1日において満18歳以上である者に限ります。

(注2) 2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。また、2027年以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

(注3) 上記（注2）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要があります。

(注4) 2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「つみたてNISA」）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(注5) 2024年1月1日以後に新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(注6) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

(注7) 特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

(注8) 非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

(vi) 2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称「ジュニアNISA」）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。また、2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間の譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(注1) 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳未満である方及びその年中に出生した方に限ります。

(注2) 未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

（vii）2027年1月1日から、未成年者特定累積投資勘定に係る非課税措置（こどもNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円を上限とし、合計額600万円を上限とします。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体はこどもNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注1）非課税口座に未成年者特定累積投資勘定を設定することができるのは、未成年者特定累積投資勘定を設けようとする年の1月1日において満18歳未満である者又はその年に出生した者に限ります。

（注2）非課税口座で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

Ｂ．法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、15%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。この源泉所得税は、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、2026年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が、2027年1月1日以降は、当分の間、所得税の額に1.0%の税率を乗じて計算した金額に相当する防衛特別所得税及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、所得税の額に1.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。この復興特別所得税は、法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。また、2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）に該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

(イ）配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
(ロ）他の法人(一定の海外子法人を除きます。)の株式、出資（匿名組合出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと。
(ハ）機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。以下(ヘ)において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
(ニ）事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
(ホ）投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
(ヘ）事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること
(ト）事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること

B．不動産流通税の軽減措置

(イ）登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては2029年3月31日までは1.5%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記(ロ）において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が2027年3月31日まで（倉庫等については2015年4月1日から2027年3月31日まで）に取得するものについては1.3%に軽減されます。

(ロ）不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては2027年3月31日までは3%とされています。また、2027年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準が2分の1に軽減されます。さらに、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が2027年3月31日まで（倉庫等（注）については2015年4月1日から2027年3月31日まで）に取得するものについては5分の2に軽減されます。

(注) 不動産取得税の本特例の適用対象となる倉庫は、床面積が三千平方メートル以上のものであって、流通加工の用に供する空間を有するもの及びその敷地の用に供されている土地若しくは当該敷地の用に供するものとして建設計画が確定している土地に限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	地域（注1）	第28期 2026年2月28日		第29期 2026年8月31日	
		保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）（注3）	保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）（注3）
信託不動産（注4）	関東圏	528,610	60.6	541,658	59.6
	関西圏	169,527	19.4	184,788	20.3
	その他	117,292	13.4	124,010	13.6
小計		815,430	93.5	850,457	93.6
優先出資証券（注5）		594	0.1	594	0.1
預金・その他の資産		56,281	6.5	57,927	6.4
資産総額（注6）（注7）		872,305 (815,430)	100.0 (93.5)	908,979 (850,457)	100.0 (93.6)
負債総額（注6）		422,897	48.5	466,326	51.3
純資産総額（注6）		449,408	51.5	442,652	48.7

（注1）「関東圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは上記以外の地域を指します。
（注2）保有総額は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注3）対総資産比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。
（注4）信託不動産の金額には、信託建設仮勘定及び建設仮勘定の金額は含まれていません。
（注5）千葉県習志野市において開発中の物流施設及び借地権を裏付不動産としてAcacia特定目的会社が発行する優先出資証券です。
（注6）「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を使用しています。
（注7）括弧内の数値は、対象資産に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

A．株式

銘柄	株式数	取得価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額（注1）		
岡山県総合流通センター株式会社	16株	100	1,600	100	1,600	－	（注2）

（注1）当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しています。
（注2）上記株式は、第2期のMarq 早島の取得に当たり、これに付随して取得したものです。

B．株式以外の有価証券

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
			単価	金額	単価	金額（注1）		
Acacia 特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	59,190口	－	594,275	－	594,275	－	(注2)

（注1）評価額については、取得原価を記載しています。
（注2）千葉県習志野市において開発中の物流施設及び借地権を裏付不動産としてAcacia特定目的会社が発行する優先出資証券です。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本項においては、別途記載のある場合を除き、本投資法人の保有資産の2026年8月末日現在の状況を記載しています。

Ａ．ポートフォリオの概要

本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	取得価格（百万円）(注1)	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）(注2)	投資比率(%)(注3)	賃貸可能面積(㎡)(注4)	賃貸面積(㎡)(注5)	稼働率(%)(注6)	テナント総数(注7)
関東圏-1	Marq 東京	22,700	21,088	35,000	2.5	56,757.92	56,757.92	100.0	2
関東圏-2	Marq 東扇島	4,980	4,664	8,780	0.5	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	Marq 昭島	7,555	7,022	11,300	0.8	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	Marq 富里（注8）	4,990	4,141	7,180	0.6	27,042.58	27,042.58	100.0	1
関東圏-5	Marq 習志野2（土地）（注9）	8,340	8,360	9,020	0.9	—	—	—	—
関東圏-7	Marq 加須	11,500	10,256	19,200	1.3	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-9	Marq 杉戸2	19,000	16,233	29,300	2.1	101,272.40	100,345.84	99.1	6
関東圏-10	Marq 岩槻	6,940	6,108	12,100	0.8	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-12	Marq 越谷2	9,780	8,826	16,800	1.1	43,503.99	43,503.99	100.0	2
関東圏-13	Marq 三郷2	14,868	13,337	24,700	1.6	57,556.97	57,556.97	100.0	3
関東圏-14	Marq 辰巳	4,960	4,741	7,050	0.5	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	Marq 羽村	7,660	6,844	12,600	0.8	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	Marq 船橋3	3,050	2,813	5,200	0.3	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	Marq 袖ヶ浦	6,150	5,199	9,560	0.7	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	Marq 浦安3	18,760	16,901	26,400	2.1	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	Marq 辰巳2a	6,694	6,510	9,200	0.7	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	Marq 東京2	36,373	33,350	60,000	4.0	79,073.41	74,444.28	94.1	7
関東圏-23	Marq 新木場	11,540	11,510	16,000	1.3	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	Marq 習志野	5,320	5,262	6,950	0.6	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	Marq 杉戸	8,481	8,021	12,700	0.9	58,832.41	58,832.41	100.0	1
関東圏-27	Marq 松戸	2,356	2,491	4,070	0.3	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	Marq・MFLP 市川塩浜（注10）	15,500	14,469	21,350	1.7	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	Marq 厚木2	21,100	18,973	29,400	2.3	74,176.30	74,176.30	100.0	2
関東圏-30	Marq 吉見	11,200	9,862	14,300	1.2	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	Marq 野田吉春	4,496	4,073	7,040	0.5	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	Marq 浦安	7,440	7,242	8,970	0.8	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	Marq 船橋2	7,789	7,500	8,700	0.9	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	Marq 三郷	16,939	16,269	19,800	1.9	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	Marq 新砂	18,300	18,088	23,500	2.0	44,355.46	44,355.46	100.0	5
関東圏-36	Marq 湘南	5,870	5,681	7,290	0.6	23,832.60	23,832.60	100.0	1
関東圏-37	Marq 横浜	40,420	40,296	46,900	4.5	95,312.41	95,312.41	100.0	6
関東圏-39	Marq 船橋4	7,710	7,882	9,280	0.9	31,576.60	31,576.60	100.0	1
関東圏-40	Marq 東扇島2	2,365	2,569	2,570	0.3	11,362.32	11,362.32	100.0	1
関東圏-41	Marq 狭山日高2	21,630	20,655	24,000	2.4	77,855.20	77,855.20	100.0	1

物件番号	不動産等の名称	取得価格（百万円）(注1)	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）(注2)	投資比率(%)(注3)	賃貸可能面積(㎡)(注4)	賃貸面積(㎡)(注5)	稼働率(%)(注6)	テナント総数(注7)
関東圏-42	Marq 東扇島3	6,320	6,496	8,150	0.7	29,787.10	29,787.10	100.0	1
関東圏-43	Marq 浦安2	16,885	16,363	19,300	1.9	47,192.44	47,192.44	100.0	1
関東圏-45	Marq 八千代2	13,039	12,277	15,100	1.4	54,240.25	54,240.25	100.0	1
関東圏-46	Marq 座間	43,113	42,345	49,100	4.8	114,147.88	114,030.28	99.9	18
関東圏-47	Marq 新座	7,191	6,845	8,980	0.8	30,017.25	30,017.25	100.0	1
関東圏-48	Marq 狭山日高1	10,300	9,899	12,700	1.1	39,579.04	39,579.04	100.0	1
関東圏-49	Marq 常総	16,350	15,777	16,500	1.8	58,606.44	58,606.44	100.0	1
関東圏-50	Marq 北本	15,649	15,271	15,900	1.7	48,931.45	41,510.09	84.8	3
関東圏-51	ALFALINK 相模原4（注11）	19,350	19,194	20,800	2.1	41,864.61	41,864.61	100.0	1
関東圏-52	Marq 加須2	7,700	5,803	9,190	0.8	32,436.19	32,436.19	100.0	1
関東圏-53	Marq 南足柄	2,000	2,027	2,320	0.2	13,787.20	13,787.20	100.0	1
関東圏-54	Marq 常総2	12,029	12,106	12,600	1.3	35,305.57	35,305.57	100.0	1
関西圏-1	Marq 枚方	4,750	4,463	8,170	0.5	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	Marq 枚方2	7,940	7,420	14,500	0.9	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	Marq 舞洲2（注12）	3,283	3,298	5,030	0.4	—	—	—	—
関西圏-4	Marq 津守	1,990	2,097	3,570	0.2	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	Marq 六甲	5,160	4,763	7,790	0.6	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	Marq 尼崎	24,963	21,545	41,500	2.8	110,228.80	110,228.80	100.0	7
関西圏-7	Marq 尼崎2	2,040	1,943	3,230	0.2	12,315.21	12,315.21	100.0	1
関西圏-9	Marq 堺	2,000	1,689	2,920	0.2	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	Marq 六甲2	3,430	2,881	5,070	0.4	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	Marq 門真	2,430	2,364	4,140	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-14	Marq 神戸西	7,150	5,894	9,480	0.8	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	Marq 深江浜	4,798	4,174	5,900	0.5	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	Marq 舞洲1	19,390	17,525	24,300	2.1	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	Marq 大阪	36,000	34,055	45,000	4.0	128,520.37	128,520.37	100.0	12
関西圏-18	Marq 摂津	7,300	7,321	7,950	0.8	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	Marq 西宮	2,750	2,736	3,080	0.3	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	Marq 滋賀	4,550	4,445	4,870	0.5	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	Marq 寝屋川	8,100	7,438	9,370	0.9	26,938.02	26,938.02	100.0	1
関西圏-22	Marq 六甲3	7,981	7,544	10,200	0.9	31,239.46	10,669.21	34.2	1
関西圏-23	Marq 六甲4	2,175	2,448	3,190	0.2	12,478.46	12,478.46	100.0	1
関西圏-24	Marq 尼崎3	6,665	6,523	7,410	0.7	17,220.12	17,220.12	100.0	1
関西圏-25	Marq 野洲	5,820	5,613	6,110	0.6	20,350.16	20,350.16	100.0	1
関西圏-26	Marq 栗東湖南	11,500	10,910	12,900	1.3	40,590.53	40,590.53	100.0	3
関西圏-27	ALFALINK 茨木2	15,583	15,688	17,700	1.7	38,101.47	38,101.47	100.0	1
その他-2	Marq 富谷	3,102	2,630	4,220	0.3	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-6	Marq 早島	1,190	1,175	2,120	0.1	13,527.76	13,527.76	100.0	1
その他-7	Marq 早島2	2,460	1,889	3,580	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	Marq 基山	5,278	3,931	6,610	0.6	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	Marq 仙台	5,620	4,885	8,280	0.6	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-12	Marq 桑名	3,650	2,978	4,670	0.4	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-14	Marq 小牧	10,748	9,417	15,600	1.2	52,709.97	52,709.97	100.0	1
その他-15	Marq 扇町	1,460	1,270	1,680	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	Marq 広島	3,740	3,341	5,610	0.4	21,003.04	21,003.04	100.0	2

物件番号	不動産等の名称	取得価格（百万円）(注1)	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）(注2)	投資比率(%)(注3)	賃貸可能面積(㎡)(注4)	賃貸面積(㎡)(注5)	稼働率(%)(注6)	テナント総数(注7)
その他-19	Marq 鳥栖1	9,898	8,173	13,600	1.1	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	Marq 富谷4	5,940	5,277	6,990	0.7	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	Marq 岡山総社1	12,800	11,535	14,300	1.4	62,995.38	62,995.38	100.0	8
その他-22	Marq 岡山総社2	12,700	11,401	14,000	1.4	63,163.02	63,163.02	100.0	7
その他-24	Marq 鈴鹿	5,030	4,861	6,300	0.6	33,101.73	33,101.73	100.0	1
その他-25	Marq 岡山総社3	6,980	6,846	8,160	0.8	31,425.13	31,425.13	100.0	4
その他-26	Marq 福岡粕屋	14,000	13,689	14,400	1.5	41,338.75	41,338.75	100.0	1
その他-27	Marq 沖縄浦添	17,900	17,497	19,800	2.0	57,700.45	57,700.45	100.0	1
その他-28	Marq 広島2	13,110	13,208	14,200	1.4	45,116.43	45,116.43	100.0	2
ポートフォリオ合計		906,041	850,457	1,184,350	100.0	3,485,681.95	3,451,666.97	99.0	176

（注1）「取得価格」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く)の金額を記載しています。

（注2）「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに資産運用業協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算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。

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

（注4）「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数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。

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

（注6）「稼働率」は、小数第二位を四捨五入しています。但し、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第二位を切り捨てて99.9%と記載しています。

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

（注8）Marq 富里は2027年2月26日付で第三者に譲渡する予定です。以下同じです。

（注9）Marq 習志野2（土地）は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、同物件に係る「取得価格」、「帳簿価額」、「期末算定価額」及び「投資比率」は信託土地のみを対象として記載しています。

（注10）Marq・MFLP 市川塩浜は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」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。

（注11）ALFALINK 相模原4は不動産信託受益権の30%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じた数値を記載しています。

（注12）Marq 舞洲2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」、「帳簿価額」、「期末算定価額」及び「投資比率」は信託土地のみを対象として記載しています。

Ｂ．保有不動産の資本的支出

（イ）資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
Marq 東扇島2	神奈川県川崎市	定温庫拡張工事	自 2027年 8月 至 2027年 8月	350	―	―
Marq 舞洲1	大阪府大阪市	ソーラーパネル設置工事	自 2027年 8月 至 2027年 8月	200	―	―
Marq 岩槻	埼玉県さいたま市	ソーラーパネル設置工事	自 2026年 9月 至 2026年11月	180	―	―
Marq 杉戸	埼玉県北葛飾郡	ソーラーパネル設置工事	自 2026年12月 至 2026年12月	180	―	―
Marq 杉戸	埼玉県北葛飾郡	蓄電池設置工事	自 2026年12月 至 2026年12月	180	―	―
Marq 仙台	宮城県仙台市	ソーラーパネル設置工事	自 2027年 8月 至 2027年 8月	180	―	―
Marq 東京2	東京都江東区	既存空調更新及び増設	自 2027年 8月 至 2027年 8月	150	―	―
Marq 横浜	神奈川県横浜市	空調増設工事	自 2027年 8月 至 2027年 8月	110	―	―
Marq 枚方2	大阪府枚方市	ソーラーパネル設置工事	自 2027年 2月 至 2027年 2月	100	―	―
Marq 狭山日高2	埼玉県日高市	入居対応工事	自 2027年 2月 至 2027年 2月	100	―	―
Marq 摂津	大阪府摂津市	LED化工事	自 2027年 2月 至 2027年 2月	80	―	―
Marq 六甲3	兵庫県神戸市	空調設置工事	自 2027年 5月 至 2027年 5月	80	―	―
Marq 浦安	千葉県浦安市	4階ワンフロア空調工事	自 2027年 8月 至 2027年 8月	77	―	―
Marq 東扇島	神奈川県川崎市	防火区画壁設置	自 2027年 8月 至 2027年 8月	73	―	―
Marq 大阪	大阪府大阪市	空調増設	自 2027年 8月 至 2027年 8月	71	―	―
Marq 船橋2	千葉県船橋市	LED化等工事	自 2027年 2月 至 2027年 2月	60	―	―
Marq 杉戸2	埼玉県北葛飾郡	空調機器更新	自 2027年 5月 至 2027年 5月	60	―	―
Marq 東京2	東京都江東区	自火報受信盤更新(2期)	自 2027年 3月 至 2027年 3月	56	―	―
Marq 浦安3	千葉県浦安市	防災監視盤、情報処理盤更新	自 2027年 8月 至 2027年 8月	53	―	―
Marq 大阪	大阪府大阪市	パッケージエアコン更新⑤	自 2026年11月 至 2027年 2月	52	―	―
Marq 習志野	千葉県習志野市	4号機荷物用エレベーター一部リニューアル改修工事	自 2027年 8月 至 2027年 8月	51	―	―
Marq 大阪	大阪府大阪市	特高電気室高圧機器更新②	自 2027年 8月 至 2027年 8月	50	―	―

（ロ）期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,110百万円であり、費用に区分された修繕費136百万円と合わせ、合計2,247百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
Marq 加須	埼玉県加須市	太陽光発電設備設置工事	自 2026年 5月 至 2026年 8月	360
Marq 越谷2	埼玉県越谷市	太陽光発電設備設置工事	自 2026年 6月 至 2026年 8月	106
Marq 西宮	兵庫県西宮市	冷温水発生機更新	自 2025年10月 至 2026年 4月	77
Marq 尼崎2	兵庫県尼崎市	東面・北面外壁改修	自 2026年 6月 至 2026年 8月	49
Marq 桑名	三重県桑名市	照明LED化工事	自 2026年 7月 至 2026年 8月	30
その他	―	―	―	1,486
合計				2,110

（ハ）長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：百万円）

営業期間	第25期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第26期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第27期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第28期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第29期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
当期首積立金残高	－	－	－	－	－
当期積立額	－	－	－	－	－
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	－	－	－	－	－

（注1）本投資法人は、翌期の資本的支出の見積額が、当該期の減価償却費の予定額の100分の60に相当する金額の範囲を超えない場合、修繕積立金の積立てを行わないこととしています。なお、第30期（2027年2月期）の資本的支出は2,576百万円と見積もっており、当該金額は、同期の減価償却費の見積額である4,527百万円の100分の60に相当する金額である2,716百万円の範囲内にあります。

（注2）本投資法人は、資産運用業協会の規則等において定める範囲内で利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。
また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針です。但し、保有資産の状況及び財務の状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を下回る水準とする場合もあります。
なお、当期末現在保有する資産全88物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は1,065百万円です。各資産に係る緊急修繕費用と中長期修繕費用の詳細は、後記「G．建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要」記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用をご参照ください。

C．賃貸借の概況及び損益状況

第29期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）　（金額単位：千円）

物件番号	関東圏-1	関東圏-2	関東圏-3	関東圏-4	関東圏-5	関東圏-7	関東圏-9
物件名称	Marq 東京	Marq 東扇島	Marq 昭島	Marq 富里	Marq 習志野2（注2）	Marq 加須	Marq 杉戸2
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	719,892
② 不動産賃貸事業費用							167,845
公租公課							51,653
外注委託費							50,727
水道光熱費							34,787
修繕費							1,805
損害保険料							11,863
その他賃貸事業費用							17,007
③NOI(①-②)	621,911	153,410	231,170	32,757	△ 4,927	328,404	552,047
④減価償却費	71,751	49,783	30,231	26,350	-	88,215	110,433
⑤固定資産除却損	-	-	-	434	-	-	12,230
⑥不動産賃貸事業損益　(③-④-⑤)	550,159	103,627	200,939	5,972	△ 4,927	240,188	429,382
⑦資本的支出	10,914	11,430	3,980	950	-	393,467	43,487
⑧NCF(③-⑦)	610,997	141,980	227,190	31,807	△ 4,927	△ 65,063	508,559

物件番号	関東圏-10	関東圏-12	関東圏-13	関東圏-14	関東圏-15	関東圏-16	関東圏-17
物件名称	Marq 岩槻	Marq 越谷2	Marq 三郷2	Marq 辰巳	Marq 羽村	Marq 船橋3	Marq 袖ヶ浦
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	548,013	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用			107,000				
公租公課			36,076				
外注委託費			34,166				
水道光熱費			24,248				
修繕費			2,765				
損害保険料			6,754				
その他賃貸事業費用			2,987				
③NOI(①-②)	206,042	229,708	441,013	123,386	231,242	106,294	211,877
④減価償却費	33,565	47,065	76,827	10,867	41,088	23,231	43,617
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	371
⑥不動産賃貸事業損益　(③-④-⑤)	172,477	182,642	364,186	112,518	190,153	83,063	167,887
⑦資本的支出	889	116,794	36,324	900	3,630	6,333	4,900
⑧NCF(③-⑦)	205,153	112,913	404,689	122,486	227,612	99,961	206,977

物件番号	関東圏-18	関東圏-19	関東圏-21	関東圏-23	関東圏-24	関東圏-26	関東圏-27
物件名称	Marq 浦安3	Marq 辰巳2a	Marq 東京2	Marq 新木場	Marq 習志野	Marq 杉戸	Marq 松戸
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	1,223,245	非開示（注1）	185,779	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用			342,426		42,154		
公租公課			91,888		9,649		
外注委託費			73,557		9,338		
水道光熱費			94,894		9,798		
修繕費			2,002		1,639		
損害保険料			10,117		1,867		
その他賃貸事業費用			69,965		9,862		
③NOI(①-②)	489,554	168,838	880,818	260,637	143,625	252,418	70,387
④減価償却費	84,483	26,129	132,175	29,277	26,133	56,395	17,841
⑤固定資産除却損	-	-	4,457	-	-	-	507
⑥不動産賃貸事業損益　(③-④-⑤)	405,071	142,708	744,185	231,359	117,491	196,022	52,038
⑦資本的支出	8,963	9,580	106,388	8,180	23,687	20,745	32,600
⑧NCF(③-⑦)	480,591	159,258	774,430	252,457	119,938	231,673	37,787

物件番号	関東圏-28	関東圏-29	関東圏-30	関東圏-31	関東圏-32	関東圏-33	関東圏-34
物件名称	Marq・MFLP 市川塩浜	Marq 厚木2	Marq 吉見	Marq 野田吉春	Marq 浦安	Marq 船橋2	Marq 三郷
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	512,177	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用	111,352						
公租公課	44,891						
外注委託費	27,241						
水道光熱費	25,994						
修繕費	2,185						
損害保険料	5,629						
その他賃貸事業費用	5,409						
③NOI(①-②)	400,825	529,325	300,219	135,272	174,489	178,628	362,440
④減価償却費	68,603	106,733	75,867	31,362	34,052	41,213	46,317
⑤固定資産除却損	1,827	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	330,394	422,591	224,351	103,909	140,436	137,415	316,122
⑦資本的支出	35,379	2,125	29,821	2,391	26,145	33,466	11,890
⑧NCF(③-⑦)	365,445	527,200	270,398	132,880	148,344	145,162	350,550

物件番号	関東圏-35	関東圏-36	関東圏-37	関東圏-39	関東圏-40	関東圏-41	関東圏-42
物件名称	Marq 新砂	Marq 湘南	Marq 横浜	Marq 船橋4	Marq 東扇島2	Marq 狭山日高2	Marq 東扇島3
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	527,123	非開示（注1）	1,030,982	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用	106,387		255,082				
公租公課	36,986		71,395				
外注委託費	19,066		51,892				
水道光熱費	17,015		55,768				
修繕費	2,595		2,054				
損害保険料	5,171		11,489				
その他賃貸事業費用	25,551		62,482				
③NOI(①-②)	420,736	160,100	775,900	192,082	54,617	276,434	155,400
④減価償却費	44,868	25,573	90,045	22,388	11,310	110,206	27,373
⑤固定資産除却損	-	-	-	1,596	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	375,867	134,527	685,854	168,096	43,306	166,227	128,027
⑦資本的支出	35,696	2,590	85,699	32,558	7,860	32,772	3,572
⑧NCF(③-⑦)	385,040	157,510	690,201	159,524	46,757	243,662	151,828

物件番号	関東圏-43	関東圏-45	関東圏-46	関東圏-47	関東圏-48	関東圏-49	関東圏-50
物件名称	Marq 浦安2	Marq 八千代2	Marq 座間	Marq 新座	Marq 狭山日高1	Marq 常総	Marq 北本
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	1,149,150	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	352,091
② 不動産賃貸事業費用			262,350				83,380
公租公課			85,310				37,459
外注委託費			60,177				25,522
水道光熱費			82,228				11,938
修繕費			4,338				256
損害保険料			12,230				5,199
その他賃貸事業費用			18,065				3,004
③NOI(①-②)	298,856	254,632	886,799	134,161	227,193	337,902	268,710
④減価償却費	68,129	72,947	136,760	40,164	50,415	118,908	73,289
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	230,726	181,685	750,039	93,997	176,778	218,993	195,421
⑦資本的支出	14,880	-	67,848	4,215	4,317	-	51,879
⑧NCF(③-⑦)	283,975	254,632	818,951	129,946	222,876	337,902	216,831

物件番号	関東圏-51	関東圏-52	関東圏-53	関東圏-54	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3
物件名称	ALFALINK 相模原4	Marq 加須2	Marq 南足柄	Marq 常総2	Marq 枚方	Marq 枚方2	Marq 舞洲2
運用日数	184	184	154	29	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	20,000
② 不動産賃貸事業費用							16,711
公租公課							7,254
外注委託費							170
水道光熱費							-
修繕費							278
損害保険料							108
その他賃貸事業費用							8,899
③NOI(①-②)	321,938	179,612	62,922	39,050	144,332	226,148	3,288
④減価償却費	48,339	29,520	9,907	9,179	25,736	46,363	-
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	273,599	150,091	53,014	29,870	118,595	179,785	3,288
⑦資本的支出	5,721	494	259	-	26,032	143,309	-
⑧NCF(③-⑦)	316,217	179,118	62,663	39,050	118,300	82,839	3,288

物件番号	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7	関西圏-9	関西圏-10	関西圏-11
物件名称	Marq 津守	Marq 六甲	Marq 尼崎	Marq 尼崎2	Marq 堺	Marq 六甲2	Marq 門真
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	953,820	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用			217,597				
公租公課			74,236				
外注委託費			58,296				
水道光熱費			65,034				
修繕費			3,400				
損害保険料			12,297				
その他賃貸事業費用			4,331				
③NOI(①-②)	81,476	180,032	736,223	57,113	56,764	113,235	69,238
④減価償却費	14,164	33,060	152,004	16,896	10,798	26,823	14,218
⑤固定資産除却損	452	-	1,380	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,859	146,971	582,838	40,216	45,965	86,412	55,020
⑦資本的支出	9,070	1,616	34,711	54,060	28,889	40,835	10,618
⑧NCF(③-⑦)	72,406	178,416	701,512	3,053	27,875	72,400	58,620

物件番号	関西圏-14	関西圏-15	関西圏-16	関西圏-17	関西圏-18	関西圏-19	関西圏-20
物件名称	Marq 神戸西	Marq 深江浜	Marq 舞洲1	Marq 大阪	Marq 摂津	Marq 西宮	Marq 滋賀
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	1,013,689	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用				192,500			
公租公課				74,118			
外注委託費				54,905			
水道光熱費				31,361			
修繕費				2,837			
損害保険料				15,488			
その他賃貸事業費用				13,789			
③NOI(①-②)	192,335	145,005	427,470	821,189	145,900	67,976	117,543
④減価償却費	59,966	34,211	127,405	187,673	18,007	25,833	31,960
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	270	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	132,368	110,793	300,064	633,515	127,892	41,871	85,583
⑦資本的支出	8,213	5,168	50,828	28,301	26,651	102,854	8,056
⑧NCF(③-⑦)	184,122	139,837	376,641	792,887	119,249	△ 34,878	109,487

物件番号	関西圏-21	関西圏-22	関西圏-23	関西圏-24	関西圏-25	関西圏-26	関西圏-27
物件名称	Marq 寝屋川	Marq 六甲3	Marq 六甲4	Marq 尼崎3	Marq 野洲	Marq 栗東湖南	ALFALINK茨木2
運用日数	184	184	184	184	184	184	29
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	330,504	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用						69,952	
公租公課						28,017	
外注委託費						17,808	
水道光熱費						16,901	
修繕費						490	
損害保険料						4,925	
その他賃貸事業費用						1,808	
③NOI(①-②)	159,826	42,905	67,218	132,572	118,580	260,552	52,537
④減価償却費	45,833	42,298	8,798	24,446	32,166	65,106	9,929
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	113,992	606	58,419	108,126	86,414	195,445	42,608
⑦資本的支出	4,700	1,121	31,218	230	606	1,840	-
⑧NCF(③-⑦)	155,126	41,784	36,000	132,342	117,974	258,712	52,537

物件番号	その他-2	その他-5	その他-6	その他-7	その他-8	その他-10	その他-12
物件名称	Marq 富谷	GLP 東海(注3)	Marq 早島	Marq 早島2	Marq 基山	Marq 仙台	Marq 桑名
運用日数	184	183	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用							
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI(①-②)	114,599	182,904	51,839	77,712	181,590	172,335	120,351
④減価償却費	28,059	33,595	9,120	19,506	49,268	41,340	31,169
⑤固定資産除却損	427	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	86,112	149,308	42,718	58,206	132,322	130,995	89,181
⑦資本的支出	10,227	17,910	5,696	-	18,031	14,773	39,020
⑧NCF(③-⑦)	104,372	164,994	46,142	77,712	163,559	157,562	81,331

物件番号	その他-14	その他-15	その他-16	その他-19	その他-20	その他-21	その他-22
物件名称	Marq 小牧	Marq 扇町	Marq 広島	Marq 鳥栖1	Marq 富谷4	Marq 岡山総社1	Marq 岡山総社2
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	461,400	452,237
② 不動産賃貸事業費用						90,194	89,540
公租公課						18,132	19,374
外注委託費						32,275	28,557
水道光熱費						23,196	31,128
修繕費						597	324
損害保険料						7,396	7,316
その他賃貸事業費用						8,595	2,839
③NOI(①-②)	334,553	49,629	131,709	315,713	168,517	371,205	362,696
④減価償却費	57,865	22,537	28,200	91,239	46,900	92,571	85,983
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	276,687	27,091	103,509	224,474	121,616	278,633	276,713
⑦資本的支出	14,187	13,721	329	1,789	4,000	10,103	1,086
⑧NCF(③-⑦)	320,366	35,908	131,380	313,924	164,517	361,102	361,610

物件番号	その他-24	その他-25	その他-26	その他-27	その他-28
物件名称	Marq 鈴鹿	Marq 岡山総社3	Marq 福岡粕屋	Marq 沖縄浦添	Marq 広島2
運用日数	184	184	184	184	29
① 不動産賃貸事業収益	非開示（注1）	222,374	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
② 不動産賃貸事業費用		47,209			
公租公課		17,857			
外注委託費		13,358			
水道光熱費		10,742			
修繕費		333			
損害保険料		3,377			
その他賃貸事業費用		1,540			
③NOI(①-②)	143,269	175,165	262,115	431,038	52,580
④減価償却費	45,825	55,926	64,279	91,476	10,926
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	97,443	119,239	197,836	339,562	41,653
⑦資本的支出	3,860	-	-	340	679
⑧NCF(③-⑦)	139,409	175,165	262,115	430,698	51,901

（注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。

（注2）Marq 習志野2（建物）については、2023年9月29日付でAcacia特定目的会社に譲渡いたしました。

（注3）GLP 東海については、2026年8月31日付で第三者に譲渡いたしました。

D．保有資産の概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 （注1）	年間賃料 （百万円） （注2）	敷金・保証金 （百万円） （注3）	土地面積 （㎡）
	関東圏-1	Marq 東京	東京都大田区	2003年11月17日	（注4）	（注4）	14,879.68
	関東圏-2	Marq 東扇島	神奈川県川崎市	1987年8月27日	（注4）	（注4）	25,313.64
	関東圏-3	Marq 昭島	東京都昭島市	2001年2月10日	（注4）	（注4）	30,939.95
	関東圏-4	Marq 富里	千葉県富里市	2007年7月3日	（注4）	（注4）	39,398.15
	関東圏-5	Marq 習志野2	千葉県習志野市	－	－	－	55,185.00
	関東圏-7	Marq 加須	埼玉県加須市	2005年3月11日	（注4）	（注4）	38,278.86
	関東圏-9	Marq 杉戸2	埼玉県北葛飾郡	2007年1月18日	1,393	421	53,792.06
	関東圏-10	Marq 岩槻	埼玉県さいたま市	2008年8月5日	（注4）	（注4）	17,277.60
	関東圏-12	Marq 越谷2	埼玉県越谷市	2006年7月28日	（注4）	（注4）	16,056.14
	関東圏-13	Marq 三郷2	埼玉県三郷市	2008年9月19日	1,048	334	30,614.09
	関東圏-14	Marq 辰巳	東京都江東区	2003年9月8日	（注4）	（注4）	6,500.01
	関東圏-15	Marq 羽村	東京都羽村市	2009年1月13日	（注4）	（注4）	26,712.92
	関東圏-16	Marq 船橋3	千葉県船橋市	2001年1月24日	（注4）	（注4）	9,224.00
	関東圏-17	Marq 袖ヶ浦	千葉県袖ケ浦市	2007年6月15日	（注4）	（注4）	32,524.00
	関東圏-18	Marq 浦安3	千葉県浦安市	2006年3月6日	（注4）	（注4）	33,654.00
	関東圏-19	Marq 辰巳2a	東京都江東区	1986年8月28日	（注4）	（注4）	6,384.51
	関東圏-21	Marq 東京2	東京都江東区	2006年4月20日	2,230	570	31,998.97
	関東圏-23	Marq 新木場	東京都江東区	2002年8月29日	（注4）	（注4）	11,224.54
	関東圏-24	Marq 習志野	千葉県習志野市	1989年9月26日	359	78	14,047.00
	関東圏-26	Marq 杉戸	埼玉県北葛飾郡	2005年7月4日	（注4）	（注4）	48,237.80
	関東圏-27	Marq 松戸	千葉県松戸市	1999年4月5日	（注4）	（注4）	12,088.34
	関東圏-28	Marq・MFLP 市川塩浜（注5）	千葉県市川市	2014年1月14日	930	155	52,887.00
	関東圏-29	Marq 厚木2	神奈川県愛甲郡	2016年6月1日	（注4）	（注4）	38,241.60
	関東圏-30	Marq 吉見	埼玉県比企郡	2015年9月4日	（注4）	（注4）	33,911.95
	関東圏-31	Marq 野田吉春	千葉県野田市	2012年9月19日	（注4）	（注4）	17,026.44
	関東圏-32	Marq 浦安	千葉県浦安市	2003年4月7日	（注4）	（注4）	16,054.00
	関東圏-33	Marq 船橋2	千葉県船橋市	1989年1月13日	（注4）	（注4）	16,346.00
	関東圏-34	Marq 三郷	埼玉県三郷市	2006年1月25日	（注4）	（注4）	38,992.48
	関東圏-35	Marq 新砂	東京都江東区	1987年3月31日	1,008	287	22,831.21
	関東圏-36	Marq 湘南	神奈川県藤沢市	1999年12月24日	（注4）	（注4）	14,384.17
	関東圏-37	Marq 横浜	神奈川県横浜市	2005年6月13日	2,080	525	51,072.79
	関東圏-39	Marq 船橋4	千葉県船橋市	1993年10月27日	（注4）	（注4）	16,718.00
	関東圏-40	Marq 東扇島2	神奈川県川崎市	1991年3月28日	（注4）	（注4）	5,000.00
	関東圏-41	Marq 狭山日高2	埼玉県日高市	2016年9月5日	（注4）	（注4）	43,218.00
	関東圏-42	Marq 東扇島3	神奈川県川崎市	1990年12月20日	（注4）	（注4）	11,309.80
	関東圏-43	Marq 浦安2	千葉県浦安市	2020年2月7日	（注4）	（注4）	24,444.00
	関東圏-45	Marq 八千代2	千葉県八千代市	2020年3月9日	（注4）	（注4）	28,039.03
	関東圏-46	Marq 座間	神奈川県座間市	2015年6月15日	2,066	986	58,862.02
	関東圏-47	Marq 新座	埼玉県新座市	2019年3月9日	（注4）	（注4）	14,958.36
	関東圏-48	Marq 狭山日高1	埼玉県日高市	2015年12月3日	（注4）	（注4）	23,327.46
	関東圏-49	Marq 常総	茨城県常総市	2021年7月5日	（注4）	（注4）	40,834.88
	関東圏-50	Marq 北本	埼玉県北本市	2021年5月20日	601	265	25,053.21
	関東圏-51	ALFALINK 相模原4（注6）	神奈川県相模原市	2022年11月14日	（注4）	（注4）	69,393.52
	関東圏-52	Marq 加須2	埼玉県加須市	2021年1月29日	（注4）	（注4）	29,874.61
	関東圏-53	Marq 南足柄	神奈川県南足柄市	1999年3月30日	（注4）	（注4）	11,531.87
	関東圏-54	Marq 常総2	茨城県常総市	2022年3月4日	（注4）	（注4）	41,158.16
関東圏小計					32,074	11,121	1,299,801.82

地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	年間賃料 （百万円） (注2)	敷金・保証金 （百万円） (注3)	土地面積 (㎡)
	関西圏-1	Marq 枚方	大阪府枚方市	1985年9月20日	(注4)	(注4)	25,290.30
	関西圏-2	Marq 枚方2	大阪府枚方市	2000年12月11日	(注4)	(注4)	31,131.17
	関西圏-3	Marq 舞洲2	大阪府大阪市	―	―	―	24,783.06
	関西圏-4	Marq 津守	大阪府大阪市	1981年10月14日	(注4)	(注4)	9,021.75
	関西圏-5	Marq 六甲	兵庫県神戸市	1991年3月4日	(注4)	(注4)	24,969.30
	関西圏-6	Marq 尼崎	兵庫県尼崎市	2006年12月8日	1,661	715	59,078.60
	関西圏-7	Marq 尼崎2	兵庫県尼崎市	1992年2月12日	(注4)	(注4)	4,310.06
	関西圏-9	Marq 堺	大阪府堺市	2007年9月18日	(注4)	(注4)	10,000.03
	関西圏-10	Marq 六甲2	兵庫県神戸市	2006年7月26日	(注4)	(注4)	18,212.00
	関西圏-11	Marq 門真	大阪府門真市	1980年1月29日	(注4)	(注4)	8,436.79
	関西圏-14	Marq 神戸西	兵庫県神戸市	2015年1月8日	(注4)	(注4)	20,999.95
	関西圏-15	Marq 深江浜	兵庫県神戸市	2007年2月28日	(注4)	(注4)	18,242.52
	関西圏-16	Marq 舞洲1	大阪府大阪市	2006年7月10日	(注4)	(注4)	25,834.92
	関西圏-17	Marq 大阪	大阪府大阪市	2004年8月19日	1,981	576	45,953.22
	関西圏-18	Marq 摂津	大阪府摂津市	1981年3月20日	(注4)	(注4)	37,718.42
	関西圏-19	Marq 西宮	兵庫県西宮市	1979年10月31日	(注4)	(注4)	14,639.04
	関西圏-20	Marq 滋賀	滋賀県草津市	1991年10月16日	(注4)	(注4)	32,678.54
	関西圏-21	Marq 寝屋川	大阪府寝屋川市	2018年4月4日	(注4)	(注4)	13,328.77
	関西圏-22	Marq 六甲3	兵庫県神戸市	2019年9月8日	(注4)	(注4)	15,994.31
	関西圏-23	Marq 六甲4	兵庫県神戸市	1995年1月16日	(注4)	(注4)	12,998.61
	関西圏-24	Marq 尼崎3	兵庫県尼崎市	2021年5月7日	(注4)	(注4)	8,383.85
	関西圏-25	Marq 野洲	滋賀県野洲市	2021年3月9日	(注4)	(注4)	9,917.45
	関西圏-26	Marq 栗東湖南	滋賀県湖南市	2023年3月1日	607	290	19,980.27
	関西圏-27	ALFALINK 茨木2	大阪府茨木市	2024年6月18日	(注4)	(注4)	19,447.98
関西圏小計					11,476	4,445	511,350.91
	その他-2	Marq 富谷	宮城県富谷市	2006年4月5日	(注4)	(注4)	19,525.08
	その他-6	Marq 早島	岡山県都窪郡	1989年11月28日	(注4)	(注4)	12,808.41
	その他-7	Marq 早島2	岡山県都窪郡	2007年12月7日	(注4)	(注4)	14,675.59
	その他-8	Marq 基山	佐賀県三養基郡	2008年11月5日	(注4)	(注4)	73,225.00
	その他-10	Marq 仙台	宮城県仙台市	2007年1月4日	(注4)	(注4)	19,276.01
	その他-12	Marq 桑名	三重県桑名市	2006年9月4日	(注4)	(注4)	46,811.76
	その他-14	Marq 小牧	愛知県小牧市	2008年2月15日	(注4)	(注4)	27,640.00
	その他-15	Marq 扇町	宮城県仙台市	1974年8月9日	(注4)	(注4)	10,354.95
	その他-16	Marq 広島	広島県広島市	1989年3月31日	(注4)	(注4)	15,603.94
	その他-19	Marq 鳥栖1	佐賀県鳥栖市	2008年1月31日	(注4)	(注4)	51,843.52
	その他-20	Marq 富谷4	宮城県富谷市	1998年11月24日	(注4)	(注4)	24,947.28
	その他-21	Marq 岡山総社1	岡山県総社市	2013年2月6日	831	268	33,054.58
	その他-22	Marq 岡山総社2	岡山県総社市	2015年10月13日	829	302	33,061.77
	その他-24	Marq 鈴鹿	三重県鈴鹿市	2008年8月25日	(注4)	(注4)	48,682.69
	その他-25	Marq 岡山総社3	岡山県総社市	2022年2月25日	415	194	21,583.19
	その他-26	Marq 福岡粕屋	福岡県糟屋郡	2022年4月15日	(注4)	(注4)	20,525.78
	その他-27	Marq 沖縄浦添	沖縄県浦添市	2023年2月7日	(注4)	(注4)	28,905.51
	その他-28	Marq 広島2	広島県広島市	2023年1月17日	(注4)	(注4)	23,108.37
その他小計					8,436	2,883	525,633.43
ポートフォリオ合計					51,986	18,450	2,336,786.16

(注1)「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。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も延べ床面積が大きい建物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。

(注2)「年間賃料」は、2026年8月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額）（消費税等は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。また、太陽光発電設備や駐車場等に係る賃料は含んでいません。

(注3)「敷金・保証金」は、2026年8月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る各賃貸借契約書に基づく敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注5) 年間賃料及び敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分である50%を乗じた数値を記載しており、土地面積は、物件全体に関する数値を記載しています。

(注6) 年間賃料及び敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分である30%を乗じた数値を記載しており、土地面積は、物件全体に関する数値を記載しています。

E．稼働率の推移

計算期間	第20期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	第21期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	第22期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日	第23期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	第24期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
物件数	86	85	89	92	91
テナントの総数	170	168	173	178	171
総賃貸可能面積(㎡)	3,333,934.02	3,265,382.62	3,454,005.95	3,607,793.02	3,498,173.95
総賃貸面積(㎡)	3,303,404.47	3,240,851.74	3,425,850.48	3,588,839.07	3,490,167.24
稼働率(%)	99.1	99.2	99.2	99.5	99.8

計算期間	第25期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第26期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第27期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第28期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第29期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
物件数	90	88	86	85	88
テナントの総数	172	173	172	169	176
総賃貸可能面積(㎡)	3,507,667.46	3,463,786.16	3,403,052.38	3,383,607.82	3,485,681.95
総賃貸面積(㎡)	3,489,613.37	3,446,003.14	3,359,368.57	3,304,975.29	3,451,666.97
稼働率(%)	99.5	99.5	98.7	97.7	99.0

Ｆ．鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	期末算定価額（百万円）（注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-1	Marq 東京	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	35,000	35,800	3.2	34,200	3.0	3.4
関東圏-2	Marq 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	8,780	9,260	3.6	8,570	3.3	3.8
関東圏-3	Marq 昭島	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	11,300	11,500	3.6	11,000	3.4	3.8
関東圏-4	Marq 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	7,180	7,380	4.0	7,100	1y-5y 4.1 6y- 4.2	4.2
関東圏-5	Marq 習志野2（土地）（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	9,020	―	―	9,020	3.2	3.2
関東圏-7	Marq 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	19,200	19,300	3.9	19,200	1y-5y 4.0 6y- 4.1	4.1
関東圏-9	Marq 杉戸2	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	29,300	29,800	3.5	28,800	3.3	3.7
関東圏-10	Marq 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	12,100	12,400	3.6	11,800	3.4	3.8
関東圏-12	Marq 越谷2	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	16,800	17,500	3.5	16,500	3.3	3.7
関東圏-13	Marq 三郷2	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	24,700	25,700	3.5	24,300	3.3	3.7
関東圏-14	Marq 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	7,050	7,310	3.2	6,940	3.0	3.4
関東圏-15	Marq 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	12,600	12,900	3.6	12,500	1y-2y 3.5 3y- 3.7	3.8
関東圏-16	Marq 船橋3	シービーアールイー株式会社	2026年8月31日	5,200	5,160	3.6	5,200	3.4	3.7
関東圏-17	Marq 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	9,560	9,750	4.3	9,360	4.1	4.5
関東圏-18	Marq 浦安3	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	26,400	26,500	3.2	26,400	1y 3.2 2y- 3.3	3.3
関東圏-19	Marq 辰巳2a	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	9,200	9,430	3.2	8,970	3.0	3.4
関東圏-21	Marq 東京2	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	60,000	60,900	3.1	59,000	2.9	3.2
関東圏-23	Marq 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	16,000	16,300	3.3	15,900	1y-6y 3.3 7y- 3.5	3.5
関東圏-24	Marq 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	6,950	6,990	3.9	6,930	1y 3.8 2y- 4.0	4.0
関東圏-26	Marq 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	12,700	13,000	3.7	12,400	3.5	3.9
関東圏-27	Marq 松戸	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	4,070	4,240	3.8	3,990	3.6	4.0
関東圏-28	Marq・MFLP 市川塩浜（注3）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	21,350	21,750	3.4	20,900	3.2	3.6
関東圏-29	Marq 厚木2	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	29,400	29,700	3.2	29,200	3.4	3.4
関東圏-30	Marq 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	14,300	14,600	3.7	14,200	3.9	3.9
関東圏-31	Marq 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	7,040	7,070	3.7	7,030	1y-9y 3.7 10y- 3.9	3.9
関東圏-32	Marq 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	8,970	8,910	3.4	9,000	1y 3.3 2y- 3.5	3.5
関東圏-33	Marq 船橋2	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	8,700	9,010	3.6	8,560	3.4	3.8
関東圏-34	Marq 三郷	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	19,800	20,500	3.5	19,500	3.3	3.7
関東圏-35	Marq 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	23,500	23,800	3.3	23,500	1y-2y 3.3 3y- 3.5	3.5
関東圏-36	Marq 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	7,290	7,250	3.9	7,310	1y 3.8 2y- 4.0	4.0
関東圏-37	Marq 横浜	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	46,900	47,900	3.3	46,500	3.1	3.5
関東圏-39	Marq 船橋4	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	9,280	9,470	3.7	9,090	3.5	3.9
関東圏-40	Marq 東扇島2	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	2,570	2,650	3.6	2,480	3.3	3.8
関東圏-41	Marq 狭山日高2	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	24,000	25,000	3.6	23,500	1y-10y 3.7 11y 3.8	3.8
関東圏-42	Marq 東扇島3	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	8,150	8,490	3.6	8,000	3.4	3.8
関東圏-43	Marq 浦安2	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	19,300	19,700	3.5	18,900	2.9	3.7
関東圏-45	Marq 八千代2	シービーアールイー株式会社	2026年8月31日	15,100	14,700	3.8	15,100	3.4	3.8

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	期末算定価額（百万円）（注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-46	Marq 座間	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	49,100	49,300	3.5	48,800	3.2	3.6
関東圏-47	Marq 新座	シービーアールイー株式会社	2026年8月31日	8,980	8,880	3.8	8,980	3.4	3.8
関東圏-48	Marq 狭山日高1	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	12,700	13,000	3.6	12,600	3.8	3.8
関東圏-49	Marq 常総	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	16,500	16,800	3.8	16,200	3.6	4.0
関東圏-50	Marq 北本	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	15,900	16,300	3.5	15,700	1y-4y 3.5 5y- 3.7	3.7
関東圏-51	ALFALINK 相模原4（注4）	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	20,800	21,300	3.2	20,520	1y-10y 3.3 11y 3.4	3.4
関東圏-52	Marq 加須2	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	9,190	9,040	3.9	9,250	1y-10y 3.9 11y 4.1	4.1
関東圏-53	Marq 南足柄	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	2,320	2,350	4.2	2,290	3.9	4.3
関東圏-54	Marq 常総2	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	12,600	12,800	3.7	12,400	3.5	3.9
関西圏-1	Marq 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	8,170	8,320	4.3	8,010	3.9	4.6
関西圏-2	Marq 枚方2	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	14,500	14,700	3.9	14,200	3.7	4.1
関西圏-3	Marq 舞洲2（注5）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	5,030	0	0.0	0	0.0	0.0
関西圏-4	Marq 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	3,570	3,640	4.6	3,490	4.2	4.8
関西圏-5	Marq 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	7,790	7,960	4.3	7,610	3.9	4.6
関西圏-6	Marq 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	41,500	42,300	3.6	40,600	3.4	3.8
関西圏-7	Marq 尼崎2	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	3,230	3,290	4.4	3,160	4.0	4.8
関西圏-9	Marq 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	2,920	2,980	4.3	2,860	4.0	4.6
関西圏-10	Marq 六甲2	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	5,070	5,130	4.1	5,040	1y-10y 4.2 11y 4.4	4.3
関西圏-11	Marq 門真	シービーアールイー株式会社	2026年8月31日	4,140	4,280	4.0	4,140	3.8	4.1
関西圏-14	Marq 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	9,480	9,640	4.2	9,310	4.0	4.4
関西圏-15	Marq 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	5,900	6,010	4.2	5,790	3.9	4.4
関西圏-16	Marq 舞洲1	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	24,300	24,700	3.7	23,900	3.5	3.9
関西圏-17	Marq 大阪	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	45,000	45,700	3.4	44,300	3.2	3.6
関西圏-18	Marq 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	7,950	8,100	4.5	7,800	4.1	4.5
関西圏-19	Marq 西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	3,080	3,110	4.5	3,050	4.0	4.4
関西圏-20	Marq 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	4,870	4,970	4.5	4,770	4.3	4.7
関西圏-21	Marq 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	9,370	9,590	3.6	9,150	3.4	3.8
関西圏-22	Marq 六甲3	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	10,200	10,700	3.6	10,000	3.4	3.8
関西圏-23	Marq 六甲4	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	3,190	3,240	3.9	3,130	3.6	4.1
関西圏-24	Marq 尼崎3	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	7,410	7,660	3.5	7,300	3.3	3.7
関西圏-25	Marq 野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	6,110	6,180	4.0	6,080	1y-10y 4.1 11y 4.2	4.2
関西圏-26	Marq 栗東湖南	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	12,900	13,000	3.8	12,800	3.6	4.0
関西圏-27	ALFALINK 茨木2	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	17,700	18,000	3.6	17,400	3.3	3.7
その他-2	Marq 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	4,220	4,350	4.5	4,170	1y 4.3 2y- 4.5	4.7

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	期末算定価額（百万円）（注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-6	Marq 早島	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	2,120	2,150	4.8	2,090	4.5	4.9
その他-7	Marq 早島2	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	3,580	3,610	4.3	3,540	4.0	4.5
その他-8	Marq 基山	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	6,610	6,750	4.3	6,470	3.8	4.7
その他-10	Marq 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	8,280	8,340	4.3	8,260	4.3	4.5
その他-12	Marq 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	4,670	4,700	4.8	4,650	1y-5y 4.9 6y-10y 5.1	5.0
その他-14	Marq 小牧	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	15,600	15,900	3.8	15,200	3.6	4.0
その他-15	Marq 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	1,680	1,640	5.7	1,690	1y-2y 5.3 3y- 5.5	5.7
その他-16	Marq 広島	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	5,610	5,660	4.5	5,550	4.2	4.7
その他-19	Marq 鳥栖1	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	13,600	13,700	4.2	13,500	3.6	4.4
その他-20	Marq 富谷4	JLL森井鑑定株式会社	2026年8月31日	6,990	7,120	4.5	6,850	4.3	4.7
その他-21	Marq 岡山総社1	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	14,300	14,300	4.4	14,300	1y-2y 4.4 3y- 4.6	4.6
その他-22	Marq 岡山総社2	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	14,000	14,100	4.4	13,900	1y-2y 4.4 3y- 4.6	4.6
その他-24	Marq 鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	6,300	6,440	4.3	6,240	4.5	4.5
その他-25	Marq 岡山総社3	シービーアールイー株式会社	2026年8月31日	8,160	8,200	4.4	8,160	4.1	4.5
その他-26	Marq 福岡粕屋	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	14,400	14,700	3.7	14,300	1y-6y 3.8 7y 3.9	3.9
その他-27	Marq 沖縄浦添	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月31日	19,800	19,900	4.4	19,800	1y-7y 4.4 8y- 4.6	4.6
その他-28	Marq 広島2	一般財団法人日本不動産研究所	2026年8月31日	14,200	14,200	4.1	14,100	3.8	4.2

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに資産運用業協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算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。
(注2)「Marq 習志野2（土地）」は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、同物件に係る期末算定価額は信託土地のみを対象として記載しています。
(注3)「Marq・MFLP 市川塩浜」の期末算定価額は、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。
(注4)「ALFALINK 相模原4 」の期末算定価額は、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。
(注5)「Marq 舞洲2」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、同物件に係る期末算定価額は信託土地のみを対象として記載しています。

G．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)(注1、注2)	中長期修繕費用(千円)(注1、注3)	PML(%)(注4)
関東圏-1	Marq 東京	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年8月31日	―	913,853	7.6
関東圏-2	Marq 東扇島		2023年2月28日	―	316,861	11.6
関東圏-3	Marq 昭島			―	192,260	9.4
関東圏-4	Marq 富里		2023年8月31日	―	124,939	8.8
関東圏-5	Marq 習志野2(注5)		―	―	―	―
関東圏-7	Marq 加須(注6)		2023年8月31日	―	645,898	12.1
関東圏-9	Marq 杉戸2			―	662,317	8.4
関東圏-10	Marq 岩槻		2023年2月28日	―	116,185	14.2
関東圏-12	Marq 越谷2(注7)		2023年8月31日	―	276,715	9.8
関東圏-13	Marq 三郷2			―	378,738	11.9
関東圏-14	Marq 辰巳			―	209,424	14.6
関東圏-15	Marq 羽村		2024年8月31日	―	304,992	11.2
関東圏-16	Marq 船橋3			―	386,271	10.4
関東圏-17	Marq 袖ヶ浦			―	129,368	8.4
関東圏-18	Marq 浦安3			―	581,857	9.4
関東圏-19	Marq 辰巳2a		2026年1月31日	―	428,532	13.4
関東圏-21	Marq 東京2			―	1,598,905	1.6
関東圏-23	Marq 新木場(注8)		2021年7月9日	―	389,510	14.8
関東圏-24	Marq 習志野		2021年6月30日	―	338,880	10.6
関東圏-26	Marq 杉戸	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月9日	―	494,496	8.4
関東圏-27	Marq 松戸		2021年12月13日	―	175,631	10.1
関東圏-28	Marq ・MFLP市川塩浜(注9)		2022年3月31日	―	266,920	1.7
関東圏-29	Marq 厚木2		2022年7月29日	―	231,553	1.4
関東圏-30	Marq 吉見			―	188,734	7.9
関東圏-31	Marq 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	Marq 浦安	東京海上ディーアール株式会社	2023年8月18日	―	296,403	14.2
関東圏-33	Marq 船橋2			―	308,030	14.6
関東圏-34	Marq 三郷			―	296,181	12.6
関東圏-35	Marq 新砂		2024年7月30日	―	365,459	12.9
関東圏-36	Marq 湘南			―	196,327	9.1
関東圏-37	Marq 横浜		2020年11月4日	―	849,750	1.6
関東圏-39	Marq 船橋4		2026年2月27日	―	598,070	11.9
関東圏-40	Marq 東扇島2			―	289,999	9.9
関東圏-41	Marq 狭山日高2		2020年11月4日	―	326,209	1.5
関東圏-42	Marq 東扇島3			―	318,721	12.5
関東圏-43	Marq 浦安2			―	412,952	12.2
関東圏-45	Marq 八千代2			―	194,082	10.9
関東圏-46	Marq 座間		2022年10月3日	―	380,892	1.5
関東圏-47	Marq 新座		2021年6月10日	―	108,950	6.6
関東圏-48	Marq 狭山日高1			―	220,530	1.6
関東圏-49	Marq 常総(注10)		2022年10月3日	―	166,120	14.2
関東圏-50	Marq 北本			―	139,687	9.2
関東圏-51	ALFALINK 相模原4(注11)		2023年4月26日	―	111,186	1.8
関東圏-52	Marq 加須2		2024年3月18日	―	114,648	1.9
関東圏-53	Marq 南足柄	デロイトトーマツPRS株式会社	2026年2月28日	―	447,401	8.7
関東圏-54	Marq 常総2	株式会社アースアプレイザル	2026年6月11日	―	110,000	7.6

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）（注1、注2）	中長期修繕費用（千円）（注1、注3）	PML（%）（注4）
関西圏-1	Marq 枚方	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年2月28日	―	281,419	8.8
関西圏-2	Marq 枚方2			―	195,450	14.2
関西圏-3	Marq 舞洲2(注12)		―	―	―	―
関西圏-4	Marq 津守		2023年2月28日	―	150,864	16.4
関西圏-5	Marq 六甲			―	402,830	11.5
関西圏-6	Marq 尼崎		2023年8月31日	―	294,528	13.5
関西圏-7	Marq 尼崎2		2023年2月28日	―	130,829	10.8
関西圏-9	Marq 堺			―	45,703	12.0
関西圏-10	Marq 六甲2		2024年8月31日	―	194,754	9.1
関西圏-11	Marq 門真		2026年7月10日	―	144,451	16.3
関西圏-14	Marq 神戸西		2021年3月30日	―	85,480	6.8
関西圏-15	Marq 深江浜	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	Marq 舞洲1		2023年8月18日	―	645,640	2.4
関西圏-17	Marq 大阪(注13)		2024年7月30日	―	833,296	1.5
関西圏-18	Marq 摂津			―	487,493	22.7
関西圏-19	Marq 西宮			―	258,231	12.3
関西圏-20	Marq 滋賀			―	271,489	10.8
関西圏-21	Marq 寝屋川			―	106,497	11.6
関西圏-22	Marq 六甲3		2020年11月4日	―	122,535	12.1
関西圏-23	Marq 六甲4	株式会社アースアプレイザル	2021年6月10日	100	162,225	10.4
関西圏-24	Marq 尼崎3	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月3日	―	42,199	12.6
関西圏-25	Marq 野洲			―	46,182	11.9
関西圏-26	Marq 栗東湖南		2025年9月30日	―	124,345	9.1
関西圏-27	ALFALINK 茨木2	株式会社アースアプレイザル	2026年6月9日	―	101,730	11.8
その他-2	Marq 富谷	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年8月31日	―	191,643	11.4
その他-6	Marq 早島		2023年2月28日	―	128,438	9.3
その他-7	Marq 早島2		2023年8月31日	―	83,430	6.0
その他-8	Marq 基山			―	304,948	8.4
その他-10	Marq 仙台			―	315,126	10.2
その他-12	Marq 桑名		2024年8月31日	―	155,591	9.5
その他-14	Marq 小牧			―	414,991	5.4
その他-15	Marq 扇町		2026年7月10日	―	189,611	16.7
その他-16	Marq 広島			―	185,922	7.5
その他-19	Marq 鳥栖1	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	Marq 富谷4		2022年7月29日	―	320,417	12.4
その他-21	Marq 岡山総社1		2024年1月15日	―	438,001	1.5
その他-22	Marq 岡山総社2			―	451,321	1.5
その他-24	Marq 鈴鹿		2022年10月3日	―	353,077	11.2
その他-25	Marq 岡山総社3(注14)		2023年4月26日	―	104,320	10.2
その他-26	Marq 福岡粕屋			―	131,864	9.6
その他-27	Marq 沖縄浦添(注15)			―	181,869	8.6
その他-28	Marq 広島2	デロイトトーマツPRS株式会社	2026年5月31日	―	70,971	9.9
ポートフォリオPML(注4)						1.2

(注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。
(注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。
(注3) 「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とする修繕費用の合計額を示します。
(注4) 物件ごとのPML及びポートフォリオPMLは、2026年8月31日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告」に基づき、小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注5) Marq 習志野2(土地)は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、同物件に係る中長期修繕費用の記載は省略しています。
(注6) 2026年8月31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ています。
(注7) 2026年8月31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ています。
(注8) 2023年1月30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ています。
(注9) Marq・MFLP 市川塩浜は不動産信託受益権の50%を保有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。
(注10) 2025年11月21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ています。
(注11) ALFALINK 相模原4は不動産信託受益権の30%を保有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（30%）を乗じた数値を記載しています。
(注12) Marq 舞洲2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、同物件に係る中長期修繕費用の記載は省略してい

ます。
(注13) 2024年2月29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ています。
(注14) 2024年3月6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ています。
(注15) 2025年9月11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ています。

Ｈ．主要な不動産の物件に関する情報

該当事項はありません。

Ｉ．主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）はありません。

Ｊ．ポートフォリオの分散

信託不動産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

（イ）エリア別比率

地域	延床面積（㎡） (注1)	比率（%） (注2)	取得価格 (百万円)	比率（%） (注2)
関東圏	2,381,494.68	59.1	572,686	63.2
関西圏	933,585.24	23.2	197,748	21.8
その他	712,669.88	17.7	135,606	15.0
合計	4,027,749.80	100.0	906,041	100.0

（注１）延床面積は、主たる建物（Marq　東扇島3、Marq 枚方2、Marq 広島及びMarq 六甲4については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟）の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

（注２）比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

（注３）Marq 習志野2（土地）は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、同物件に係る「取得価格」は信託土地のみを対象とした価格を用いて記載しています。

（注４）Marq 舞洲2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」は信託土地のみを対象とした価格を用いています。また、延床面積の計算からも除外しています。

（ロ）築年数分散

築年数 (注1)	物件数	延床面積（㎡） (注2)	比率（%） (注3)	取得価格 (百万円)	比率（%） (注3)
20年以上	42	1,653,698.37	41.1	384,542	43.0
15年以上 20年未満	16	775,935.97	19.3	134,053	15.0
10年以上 15年未満	9	673,146.52	16.7	138,359	15.5
5年以上 10年未満	11	464,808.85	11.5	127,010	14.2
5年未満	8	460,160.08	11.4	110,452	12.3
合計	86	4,027,749.80	100.0	894,418	100.0

（注１）築年数は、原則として主たる建物（但し、Marq 浦安2については、延床面積の大きい建替棟）の登記簿上の新築年月日から2026年8月末日までの期間を算出しています。

（注２）延床面積は、主たる建物（Marq 東扇島3、Marq 枚方2、Marq 広島及びMarq 六甲4については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟）の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

（注３）比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

（注４）Marq 習志野2（土地）は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、計算から除外しています。

（注５）Marq 舞洲2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ているため、計算から除外しています。

（ハ）延床面積別比率

延床面積（㎡） (注1)	物件数	延床面積（㎡） (注1)	比率（%） (注2)	取得価格 (百万円)	比率（%） (注2)
100,000㎡以上	8	1,046,937.98	26.0	234,719	26.2
50,000㎡以上 100,000㎡未満	18	1,239,912.02	30.8	264,863	29.6
30,000㎡以上 50,000㎡未満	31	1,194,947.91	29.7	272,606	30.5
10,000㎡以上 30,000㎡未満	29	545,951.89	13.6	122,229	13.7
合計	86	4,027,749.80	100.0	894,418	100.0

（注１）延床面積は、主たる建物（Marq 東扇島3、Marq 枚方2、Marq 広島及びMarq 六甲4については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟）の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

（注２）比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

（注３）Marq 習志野2（土地）は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、計算から除外しています。

（注４）Marq 舞洲2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ているため、計算から除外しています。

（ニ）残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間)(注1)	賃貸面積（㎡） (注2)	比率（%） (注3)	年間賃料（百万円） (注4)	比率（%） (注3)
7年以上	714,014.16	20.7	10,773	20.7
5年以上7年未満	462,896.38	13.4	6,928	13.3
3年以上5年未満	617,347.15	17.9	8,616	16.6
1年以上3年未満	1,180,675.72	34.2	19,016	36.6
1年未満	476,733.54	13.8	6,650	12.8
合計	3,451,666.97	100.0	51,986	100.0

（注１）賃貸借期間は、2026年8月末日現在において締結されている各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

（注２）賃貸面積は、2026年8月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

（注３）比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

（注４）年間賃料は、2026年8月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る月額賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額）（消費税等は含みません。）を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

（注５）Marq 習志野2（土地）は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、計算から除外しています。

（注６）Marq 舞洲2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ているため、計算から除外しています。

Ｋ．不動産等の概要

不動産等の個別の概要は以下のとおりです。

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

（イ）「特定資産の概要」欄に関する説明

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

（ロ）「特記事項」欄に関する説明

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

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

（ハ）「主要な賃貸借の概要」欄に関する説明

- **「主要な賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、原則として賃貸面積の合計上位3テナントについて、2026年8月末日現在において効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結され、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。**
- **「賃貸面積」は、2026年8月末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。**

関東圏-1　Marq 東京					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2003年2月27日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		22,700百万円		信託期間満了日	2038年2月26日
土地	所在地（住居表示）	東京都大田区東海二丁目1番2号	建物	建築時期	2003年11月17日
	面積	14,879.68㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途地域	商業地域		延床面積	61,904.45㎡
	容積率／建ぺい率	400%／100%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP東京有限会社	テナント数		2
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	3ＰＬ	47,157.14㎡（83.1%）
－①②（注）	その他	9,600.78㎡（16.9%）
合計		56,757.92㎡（100.0%）

契約更改・改定
－（注）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

－①（注）（賃貸面積：5,475.84㎡）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。

－②（注）（賃貸面積：4,124.94㎡）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-2　Marq 東扇島（①本棟、②増築棟、③増築棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,980百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	神奈川県川崎市川崎区東扇島23番地9	建物	建築時期	①1987年8月27日 ②2004年8月30日 ③2007年3月26日
	面積	25,313.64㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造アルミニューム板葺平家建 ③鉄骨造アルミニューム板葺平家建
	用途地域	商業地域		延床面積	①25,355.82㎡ ②310.99㎡ ③40.84㎡
	容積率／建ぺい率	400%／90%		用途	①事務所・倉庫 ②作業所 ③事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード東日本株式会社	3ＰＬ	34,582.00㎡ （100.0%）

契約更改・改定
ロジスティード東日本株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関東圏-3　Marq 昭島（①A棟、②B棟、③店舗棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,555百万円（注）		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示）	①③東京都昭島市美堀町四丁目13番41号 ②東京都昭島市美堀町四丁目13番42号	建物	建築時期	①②2001年2月10日 ③2002年11月9日
				構造と階数	①②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	面積	30,939.95㎡		延床面積	①11,464.74㎡ ②15,730.00㎡ ③157.25㎡
	用途地域	準工業地域		用途	①②荷捌所 ③店舗
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		3
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部を承役地として、昭和飛行機工業株式会社の通行地役権が設定されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
合同会社西友	小売業	15,730.00㎡ （57.5%）
株式会社サンエー物流	3ＰＬ	11,469.38㎡ （41.9%）
株式会社ファミリーマート	小売業	157.25㎡ （0.6%）
合計		27,356.63㎡ （100.0%）

契約更改・改定
合同会社西友
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社サンエー物流
契約の種類：普通建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。

株式会社ファミリーマート
契約の種類：普通建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃借人から賃貸借契約期間中にあらかじめ6ヶ月前に書面で通知することによって本契約を解約することができます。

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格395百万円が含まれています。

関東圏-4　Marq 富里					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年10月6日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,990百万円		信託期間満了日	2036年10月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県富里市美沢3番地1	建物	建築時期	2007年7月3日
				構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	39,398.15㎡		延床面積	27,524.59㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP富里有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
東開物流株式会社	3ＰＬ	27,042.58㎡ （100.0%）
契約更改・改定 東開物流株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-5　Marq 習志野2（土地）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年1月24日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		8,340百万円		信託期間満了日	2036年1月31日
土地	所在地（住居表示）	千葉県習志野市茜浜三丁目6番3号	建物	建築時期	－
				構造と階数	－
	面積	55,185.00㎡		延床面積	－
	用途地域	工業専用地域		用途	－
	容積率／建ぺい率	200%／50%		所有形態	－
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP習志野2有限会社	テナント数		－
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本土地には、一般定期借地権設定契約に基づき、借地借家法第22条に定める一般定期借地権が設定されています。なお、借地人はAcacia特定目的会社です。また、本投資法人は、本土地に再開発される建物の取得に関する優先交渉権を有しています。					

（注）本物件の建物は、2023年9月29日付でAcacia 特定目的会社に譲渡しています。

関東圏-7　Marq 加須					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年3月30日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		11,500百万円		信託期間満了日	2032年7月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県加須市南篠崎一丁目5番地1	建物	建築時期	2005年3月11日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
	面積	38,278.86㎡		延床面積	67,134.72㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP加須有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード株式会社	３ＰＬ	76,532.71㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ロジスティード株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-9　Marq 杉戸2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年3月31日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		19,000百万円		信託期間満了日	2032年7月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県北葛飾郡杉戸町大字深輪398番地2	建物	建築時期	2007年1月18日
				構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	面積	53,792.06㎡		延床面積	107,050.09㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／50%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP杉戸2有限会社	テナント数		6
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
（注）	3ＰＬ	39,407.87㎡（38.9%）
丸全昭和運輸株式会社	3ＰＬ	31,513.01㎡（31.1%）
センコー株式会社	3ＰＬ	9,956.12㎡（9.8%）
合計		80,877.00㎡（79.9%）

契約更改・改定
（注）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

丸全昭和運輸株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

センコー株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-10　Marq 岩槻					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,940百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県さいたま市岩槻区古ヶ場二丁目9番地10	建物	建築時期	2008年8月5日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	17,277.60㎡		延床面積	31,041.52㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

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

関東圏-12　Marq 越谷2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年6月10日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		9,780百万円		信託期間満了日	2035年6月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県越谷市流通団地二丁目2番地1	建物	建築時期	2006年7月28日
				構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	面積	16,056.14㎡		延床面積	42,754.57㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	300%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP越谷2有限会社	テナント数		2
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社スミレ・ジョイント・ロジ	3PL	24,003.71㎡（55.2%）
株式会社あらた	その他	19,500.28㎡（44.8%）
合計		43,503.99㎡（100.0%）

契約更改・改定
株式会社スミレ・ジョイント・ロジ
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。
株式会社あらた
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関東圏-13　Marq 三郷2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2008年4月17日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		14,868百万円（注1）		信託期間満了日	2033年3月31日
土地	所在地（住居表示）	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目2番1号	建物	建築時期	2008年9月19日
				構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	30,614.09㎡		延床面積	59,446.28㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP三郷2合同会社	テナント数		3
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注2）	3ＰＬ	34,058.28㎡（59.2%）
佐志田倉庫株式会社	3ＰＬ	12,229.95㎡（21.2%）
株式会社バンダイロジパル	製造業	11,268.74㎡（19.6%）
合計		57,556.97㎡（100.0%）

契約更改・改定
－①（注2）（賃貸面積：22,195.40㎡）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

－②（注2）（賃貸面積：11,862.88㎡）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

佐志田倉庫株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社バンダイロジパル
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注1）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格268百万円が含まれています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-14　Marq 辰巳					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2002年11月28日
取得年月		2013年2月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,960百万円		信託期間満了日	2037年11月30日
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区辰巳三丁目11番10号	建物	建築時期	2003年9月8日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	面積	6,500.01㎡		延床面積	12,224.08㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP辰巳有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本通運株式会社	3ＰＬ	12,925.58㎡ （100.0%）
契約更改・改定 日本通運株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-15　Marq 羽村					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		7,660百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	東京都羽村市神明台四丁目9番8号	建物	建築時期	2009年1月13日
	面積	26,712.92㎡		構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 渡廊下付き4階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	40,255.66㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社トーヨー	その他	40,277.93㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社トーヨー 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-16　Marq 船橋3					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,050百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	千葉県船橋市西浦二丁目15番11号	建物	建築時期	2001年1月24日
	面積	9,224.00㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	17,628.78㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	事務所・倉庫・駐車場
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：旧所有者及び船橋市との間で2000年5月10日付で保存樹木等保全協定書が締結されており、同協定により、所有者は、本件土地の一定部分（事業敷地面積の15%以上）を緑地として確保し、緑地を第三者に譲渡し、又は緑地に第三者の権利を設定したときは、当該第三者に当該協定の全部又は一部を承継させ、履行させるなどの義務を負っています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社K.U.S.ロジスティクス	3ＰＬ	18,281.84㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社K.U.S.ロジスティクス 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-17　Marq 袖ヶ浦					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		6,150百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	千葉県袖ケ浦市椎の森385番18号	建物	建築時期	2007年6月15日
	面積	32,524.00㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	45,417.40㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：旧信託受益者、千葉県及び袖ケ浦市の間で2007年4月17日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、現信託受益者は、本件土地の一定部分（事業敷地面積の約20%）を緑地として適正に維持管理し、保全するなどの義務を負っています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
住化ロジスティクス株式会社	3ＰＬ	45,582.06㎡ （100.0%）
契約更改・改定 住化ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。		

関東圏-18　Marq 浦安3					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年1月19日
取得年月		2014年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		18,760百万円（注）		信託期間満了日	2027年10月30日
土地	所在地（住居表示）	千葉県浦安市千鳥15番27号	建物	建築時期	2006年3月6日
	面積	33,654.00㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	66,669.49㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP浦安3有限会社	テナント数		2
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：前信託受益者、千葉県及び浦安市の間で2006年3月29日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、前信託受益者は、本件土地の一定部分（事業敷地面積の約20%）を緑地として適正に維持管理するとともに、千葉県及び浦安市の求めに応じて必要な報告を行うなどの義務を負っており、本投資法人は本物件の取得にあたり前信託受益者の義務を承継しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ＤＨＬサプライチェーン株式会社	３ＰＬ	34,812.63㎡（54.2%）
センコー株式会社	３ＰＬ	29,385.48㎡（45.8%）
合計		64,198.11㎡（100.0%）

契約更改・改定
ＤＨＬサプライチェーン株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

センコー株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格560百万円が含まれています。

関東圏-19　Marq 辰巳2a					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年4月1日
取得年月		2014年4月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,694百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区辰巳三丁目8番10号	建物	建築時期（注）	1986年8月28日
	面積	6,384.51㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	16,880.21㎡
	容積率／建ぺい率	300%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					
（注）建築時期は検査済証の交付年月日を記載しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ナカノ商会	3ＰＬ	17,108.52㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社ナカノ商会 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-21　Marq 東京2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年3月30日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		36,373百万円（注1）		信託期間満了日	2036年3月31日
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区新砂三丁目4番11号	建物	建築時期	2006年4月20日
	面積	31,998.97㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	85,454.94㎡
	容積率／建ぺい率	300%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP東京2有限会社	テナント数		7
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部について、公共下水道施設埋設を目的とする地上権が設定されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
フェデラルエクスプレスジャパン合同会社	3ＰＬ	19,050.41㎡（24.1%）
TOPPANエッジ株式会社	その他	16,362.88㎡（20.7%）
－（注2）	－（注2）	12,623.91㎡（16.0%）
合計		48,037.20㎡（60.8%）

契約更改・改定
フェデラルエクスプレスジャパン合同会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。

TOPPANエッジ株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。
－（注2）
契約の種類：－（注2）
賃料改定：－（注2）
中途解約：－（注2）

（注1）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格273百万円が含まれています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-23　Marq新木場					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	①2001年7月12日（注） ②2002年9月11日（注）
取得年月		2015年9月		信託受託者	①②三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注）
取得価格		11,540百万円		信託期間満了日	①②2035年8月31日（注）
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区新木場一丁目10番9号	建物	建築時期	2002年8月29日
	面積	11,224.54㎡		構造と階数	鉄骨造アルミニューム板葺6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	18,341.73㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP新木場有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。					
（注）①土地及び②建物について、それぞれ信託を設定しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ディー・エイチ・エル・ジャパン株式会社	その他	18,341.73㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ディー・エイチ・エル・ジャパン株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-24　Marq 習志野

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年9月29日
取得年月		2015年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,320百万円		信託期間満了日	2035年8月31日
土地	所在地（住居表示）	千葉県習志野市芝園二丁目6番6号	建物	建築時期	1989年9月26日
	面積	14,047.00㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	23,553.72 ㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP習志野有限会社	テナント数		3
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：前信託受益者、千葉県及び習志野市の間で2012年1月26日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、本件土地の一定部分（事業敷地面積の約20%）を緑地として適正に維持管理し、保全するなどの義務を負っています。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本通運株式会社	3ＰＬ	11,776.86㎡ （50.0%）
航空集配サービス株式会社	3ＰＬ	7,233.45㎡ （30.7%）
株式会社クレオ	その他	4,537.72㎡ （19.3%）
合計		23,548.03㎡ （100.0%）

契約更改・改定
日本通運株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

航空集配サービス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社クレオ
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関東圏-26　Marq 杉戸					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年10月26日
取得年月		2015年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		8,481百万円（注）		信託期間満了日	2035年8月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県北葛飾郡杉戸町大字深輪398番地13	建物	建築時期	2005年7月4日
	面積	48,237.80㎡		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	49,334.01㎡
	容積率／建ぺい率	200%／50%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP杉戸有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：　－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
センコー株式会社	３ＰＬ	58,832.41㎡ （100.0%）
契約更改・改定 センコー株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格171百万円が含まれています。

関東圏-27　Marq 松戸（①倉庫棟、②事務所棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年1月15日
取得年月		2016年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,356百万円		信託期間満了日	2036年1月31日
土地	所在地（住居表示）	千葉県松戸市上本郷520番1号	建物	建築時期	①1999年4月5日 ②1984年7月24日
	面積	12,088.34㎡		構造と階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①11,400.56㎡ ②770.00㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①倉庫 ②事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：　－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	3ＰＬ	14,904.60㎡ （100.0%）
契約更改・改定 －（注） 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-28　Marq・MFLP 市川塩浜					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		15,500百万円		信託期間満了日	2036年8月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県市川市塩浜一丁目6番地3	建物	建築時期	2014年1月14日
	面積	52,887.00㎡（注1）		構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	104,963.28㎡（注2）
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権（準共有持分50%）
	所有形態	所有権（準共有持分50%）	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		市川塩浜合同会社	テナント数		5
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：本投資法人50%、不動産信託受益権の他の準共有者（以下「他の準共有者」といいます。）50%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、本投資法人、他の準共有者及び信託受託者との三者間で受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定」といいます。）を締結しています。

準共有者間協定においては、以下の事項が規定されています。

・意思決定

受益者としての意思決定については、原則として多数準共有者の意思に従うものとされていますが、意思決定事項によっては、全準共有者の合意を要するもの、全準共有者の協議により合意に至らない場合には多数準共有者の決定に従うもの、又は代表受益者が単独の裁量で決定することができるものがあります。なお、本投資法人の持分割合が50%以上である場合においては、本投資法人が多数準共有者とされており、また代表受益者に選定されています。

・不分割特約

準共有者は、信託受益権について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととされています。

・売渡請求権

全準共有者の合意を要する事項について合意できなかった場合等の一定の事由が生じた場合には、各準共有者は、他の準共有者に対して、他の準共有者が保有する準共有持分を準共有者間協定において定められた方法で決定される価格にて売り渡すことを請求できるものとされています。

・優先交渉権

各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとされています。

・承諾事項

各準共有者が、準共有持分につき担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾が必要とされています。

（注1）全体の敷地面積を記載しています。

（注2）一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
JP楽天ロジスティクス株式会社	小売業	54,897.08㎡（注1） （54.0%）
エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社	小売業	26,619.31㎡（注1） （26.2%）
センコー株式会社	3ＰＬ	12,607.68㎡（注1） （12.4%）
合計		94,124.07㎡（注1） （92.6%）

契約更改・改定
JP楽天ロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注2）
中途解約：―（注2）

センコー株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注1）本投資法人の信託受益権の準共有の持分割合は50%ですが、一棟の建物全体の賃貸面積を記載しています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-29　Marq 厚木2

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		21,100百万円		信託期間満了日	2036年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4022番地2	建物	建築時期	2016年6月1日
	面積	38,241.60㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	76,855.64㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%（注）		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		2
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

（注）本物件の指定建ぺい率は60%ですが、「神奈川県内陸工業団地建築協定」に基づき、原則として45%と定められています。なお、45%を超過して本物件建物の増改築を行う場合、神奈川県内陸工業団地建築協定運営委員会の承認を得ることにより、本物件の建ぺい率は50%まで緩和されます。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
イオングローバルＳＣＭ株式会社	３ＰＬ	49,510.98㎡（66.7%）
トランコム株式会社	３ＰＬ	24,665.32㎡（33.3%）
合計		74,176.30㎡（100.0%）

契約更改・改定
イオングローバルＳＣＭ株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約することができることとされています。

トランコム株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関東圏-30　Marq 吉見					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		11,200百万円		信託期間満了日	2036年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県比企郡吉見町大字西吉見603番地1	建物	建築時期	2015年9月4日
	面積	33,911.95㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業地域		延床面積	61,620.46㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本ロジテム株式会社	3ＰＬ	62,362.89㎡ （100.0%）
契約更改・改定 日本ロジテム株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。		

関東圏-31　Marq 野田吉春					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年7月14日
取得年月		2017年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,496百万円		信託期間満了日	2035年7月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県野田市吉春字溜下722番地2	建物	建築時期	2012年9月19日
	面積	17,026.44㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	指定なし		延床面積	26,631.40㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
SBSロジコム株式会社	3ＰＬ	26,631.40㎡ （100.0%）
契約更改・改定 SBSロジコム株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-32　Marq 浦安					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2002年8月28日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		7,440百万円		信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県浦安市港76番地4	建物	建築時期	2003年4月7日
	面積	16,054.00㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	25,839.60㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP浦安有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：旧所有者と千葉県との間で2002年10月2日付で緑化協定書が締結されており、信託受益者は、本件土地の一定部分（事業敷地面積の約20%）を緑地として適正に維持管理するとともに、千葉県の求めに応じて必要な報告を行うなどの同協定上の義務を承継しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
NX・NPロジスティクス株式会社	3ＰＬ	25,839.60㎡ （100.0%）
契約更改・改定 NX・NPロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-33　Marq 船橋2（①Ａ棟、②Ｂ棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2017年9月1日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,789百万円		信託期間満了日	2033年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	千葉県船橋市潮見町6番地1	建物	建築時期	①②1989年1月13日
	面積	16,346.00㎡		構造と階数	①②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①18,634.06㎡ ②16,147.81㎡
	容積率／建ぺい率	300%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP船橋2有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社富士ロジテックホールディングス	3ＰＬ	34,349.01㎡ （99.0%）
契約更改・改定 株式会社富士ロジテックホールディングス 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-34　Marq 三郷					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年11月29日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		16,939百万円		信託期間満了日	2033年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県三郷市泉三丁目1番地3	建物	建築時期	2006年1月25日
	面積	38,992.48㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	45,807.25㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP三郷有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
合同会社西友	小売業	46,892.00㎡ （100.0%）

契約更改・改定
合同会社西友
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。

関東圏-35　Marq 新砂					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2003年7月23日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		18,300百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	東京都江東区新砂二丁目5番20号	建物	建築時期	1987年3月31日
	面積	22,831.21㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	44,356.06㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP新砂有限会社	テナント数		5
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
月島倉庫株式会社	3ＰＬ	14,795.68㎡（33.4%）
－（注）	3ＰＬ	7,444.37㎡（16.8%）
水岩運送株式会社	3ＰＬ	7,423.57㎡（16.7%）
合計		29,663.62㎡（66.9%）

契約更改・改定
月島倉庫株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

－（注）
契約の種類：－（注）
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

水岩運送株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-36　Marq 湘南					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月29日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,870百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	神奈川県藤沢市桐原町16番地	建物	建築時期	1999年12月24日
	面積	14,384.17㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	22,151.88㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
NX・NPロジスティクス株式会社	3ＰＬ	23,832.60㎡ （100.0%）
契約更改・改定 NX・NPロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。		

関東圏-37　Marq 横浜					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年3月31日
取得年月		2020年7月、2020年12月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		40,420百万円		信託期間満了日	2029年9月30日
土地	所在地（住居表示）	神奈川県横浜市鶴見区生麦二丁目2番26号	建物	建築時期	2005年6月13日
	面積	51,072.79㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	99,352.09㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		6
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：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。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
SBSネクサード株式会社	3ＰＬ	33,382.74㎡（35.0%）
株式会社ニコン	製造業	14,972.03㎡（15.7%）
－（注）	－	14,877.99㎡（15.6%）
合計		63,272.76㎡（66.3%）

契約更改・改定
SBSネクサード株式会社
契約の種類：－（注）
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

株式会社ニコン
契約の種類：－（注）
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

－（注）
契約の種類：－（注）
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-39　Marq 船橋4					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年9月29日
取得年月		2020年7月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		7,710百万円		信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所在地（住居表示）	千葉県船橋市浜町3丁目3番2	建物	建築時期	1993年10月27日
	面積	16,718.00㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	27,756.61㎡
	容積率／建ぺい率	300%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	―	31,576.60㎡（100.0%）
契約更改・改定 －（注） 契約の種類：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-40　Marq 東扇島2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年3月29日
取得年月		2020年7月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,365百万円		信託期間満了日	2029年3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29-5	建物	建築時期	1991年3月28日
	面積	5,000㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建
	用途地域	商業地域		延床面積	11,362.32㎡
	容積率／建ぺい率	400%／80%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
清和海運株式会社	3ＰＬ	11,362.32㎡ （100.0%）
契約更改・改定 清和海運株式会社 契約の種類：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-41　Marq 狭山日高2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年1月31日
取得年月		2020年12月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		21,630百万円		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	建物	建築時期	2016年9月5日
	面積	43,218.00㎡		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
	用途地域	指定なし		延床面積	77,501.10㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ベイシア	小売業	77,855.20㎡（100.0%）
合計		77,855.20㎡（100.0%）

契約更改・改定
株式会社ベイシア
契約の種類：定期建物賃貸借契約賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-42　Marq 東扇島3（①事務所棟、②倉庫棟（注））					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年10月30日
取得年月		2020年12月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,320百万円		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	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）
	面積	11,309.80㎡		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
	用途地域	商業地域		延床面積	①573.27㎡②30,237.32㎡
	容積率／建ぺい率	400%／80%		用途	①事務所②倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					
（注）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。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード東日本株式会社	3ＰＬ	29,787.10㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ロジスティード東日本株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-43　Marq 浦安2（①既存棟、②建替棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年2月2日
取得年月		2020年12月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		16,885百万円		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	建物	建築時期	①1998年7月31日 ②2020年2月7日
	面積	24,444.00㎡		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
	用途地域	準工業地域		延床面積	①20,863.67㎡ ②25,900.64㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①事務所・倉庫 ②倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	小売業	47,192.44㎡ （100.0%）
契約更改・改定 －（注） 契約の種類：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-45　Marq 八千代2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2020年6月12日
取得年月		2020年12月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		13,039百万円		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	建物	建築時期	2020年3月9日
	面積	28,039.03㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	54,406.44㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：　―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ジェイドグループ株式会社	小売業	54,240.25㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ジェイドグループ株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-46　Marq 座間					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2011年12月19日
取得年月		2021年7月、2022年11月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		43,113百万円		信託期間満了日	2031年6月30日
土地	所在地（住居表示）	神奈川県座間市広野台二丁目10番10号	建物	建築時期	2015年6月15日
	面積	58,862.02㎡		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
	用途地域	工業専用地域		延床面積	124,392.68㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		18
マスターリース種別		－	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	－（注）	－（注）
－（注）	小売業	10,877.19㎡（9.5%）
－（注）	その他	8,688.68㎡（7.6%）
合計		－（注）

契約更改・改定
－（注）
契約の種類：－（注）
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

－（注）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

－（注）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：－（注）
中途解約：－（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-47　Marq 新座					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年9月30日
取得年月		2021年7月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,191百万円		信託期間満了日	2031年7月31日
土地	所在地（住居表示）	埼玉県新座市大和田3丁目6番22号	建物	建築時期	2019年3月9日
	面積	14,958.36㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業地域		延床面積	30,062.72㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権、借地権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
第一倉庫冷蔵株式会社	3ＰＬ	30,017.25㎡ （100.0%）
契約更改・改定 第一倉庫冷蔵株式会社 契約の種類：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-48　Marq 狭山日高1					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年1月31日
取得年月		2021年7月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		10,300百万円		信託期間満了日	2031年7月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県日高市大字田木字新上原473番地2	建物	建築時期	2015年12月3日
	面積	23,327.46㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	指定なし		延床面積	39,209.78㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部は、森林法に基づく林地開発許可を受けており、許可条件として、3,278.50㎡の造成森林の設置が義務付けられています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	3ＰＬ	39,579.04㎡ （100.0%）
契約更改・改定 －（注） 契約の種類：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-49　Marq 常総					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2021年8月31日
取得年月		2022年11月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		16,350百万円		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	建物	建築時期	2021年7月5日
	面積	40,834.88㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	指定なし		延床面積	60,066.24㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権、借地権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の東側に計画道路（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。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
SMC株式会社	製造業	58,606.44㎡ （100.0%）
契約更改・改定 SMC株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-50　Marq 北本					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2021年6月30日
取得年月		2022年11月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		15,649百万円		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	建物	建築時期	2021年5月20日
	面積	25,053.21㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	50,488.55㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		3
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社山善	その他	18,482.89㎡（37.8%）
株式会社トポスエンタープライズ	3ＰＬ	16,281.84㎡（33.3%）
澁澤倉庫株式会社	3ＰＬ	6,745.36㎡（13.8%）
合計		41,510.09㎡（84.8%）

株式会社山善
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

株式会社トポスエンタープライズ
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

澁澤倉庫株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関東圏-51　ALFALINK 相模原4					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2023年3月27日
取得年月		2023年6月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		19,350百万円		信託期間満了日	2033年6月1日
土地	所在地（住居表示）	神奈川県相模原市中央区田名字白雨台3532番地13	建物	建築時期	2022年11月14日
	面積	69,393.52㎡（注1）		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
	用途地域	工業専用地域		延床面積	138,027.75㎡（注2）
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権（準共有持分30%）
	所有形態	所有権（準共有持分30%）	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		1
マスターリース種別		－	担保設定の有無		なし

特記事項：本投資法人30%、不動産信託受益権の他の準共有者（以下「他の準共有者」といいます。）70%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、本投資法人、他の準共有者及び信託受託者との三者間で受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定」といいます。）を締結しています。
準共有者間協定においては、以下の事項が規定されています。
・意思決定
　受益者としての意思決定については、原則として多数準共有者の意思に従うものとしますが、意思決定事項によっては、全準共有者の合意を要するもの又は全準共有者の協議により合意に至らない場合には多数準共有者の決定に従うものがあります。
・不分割特約
　準共有者は、信託受益権について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。
・売渡請求権
　全準共有者の合意を要する事項について合意できなかった場合等の一定の事由が生じた場合には、各準共有者は、他の準共有者に対して、他の準共有者が保有する準共有持分を準共有者間協定において定められた方法で決定される価格にて売り渡すことを請求できるものとします。
・優先交渉権
　各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとします。
・承諾事項
　各準共有者が、準共有持分につき準共有者間協定締結後新たに担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を必要とします。

（注1）全体の敷地面積を記載しています。
（注2）一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注1）	－（注1）	139,548.71㎡（注2） （100.0%）

契約更改・改定
－（注1）
契約の種類：－（注1）
賃料改定：－（注1）
中途解約：－（注1）

（注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。
（注2）本投資法人の信託受益権の準共有の持分割合は30%ですが、当該準共有持分割合に相当する賃貸面積ではなく、賃貸借契約書に表示された賃貸面積全体を記載しています。

関東圏-52　Marq 加須2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2024年4月1日
取得年月		2024年4月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		7,700百万円		信託期間満了日	2034年4月1日
土地	所在地（住居表示未実施）	埼玉県加須市北大桑字新井152番地1	建物	建築時期	2021年1月29日
	面積	29,874.61㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	31,707.13㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード株式会社	３ＰＬ	32,436.19㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ロジスティード株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関東圏-53　Marq 南足柄					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2026年3月31日
取得年月		2026年3月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,000百万円		信託期間満了日	2036年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	神奈川県南足柄市塚原369番地	建物	建築時期	1999年3月30日
	面積	11,531.87㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	12,888.78㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
富士フイルムロジスティックス株式会社	3PL	13,787.20㎡（100.0%）
合計		13,787.20㎡（100.0%）

契約更改・改定
富士フイルムロジスティックス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関東圏-54　Marq 常総2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2022年5月27日
取得年月		2026年8月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		12,029百万円		信託期間満了日	2036年8月31日
土地	所在地（住居表示）	茨城県常総市むすびまち6番地	建物	建築時期	2022年3月4日
	面積	41,158.16㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	34,544.53㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ムロオ	3PL	35,305.57㎡（100.0%）
合計		35,305.57㎡（100.0%）

契約更改・改定
株式会社ムロオ
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-1　Marq 枚方（①倉庫棟、②C棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,750百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示）	①大阪府枚方市南中振三丁目2番27号 ②大阪府枚方市南中振三丁目2番7号	建物	建築時期	①1985年9月20日 ②1989年4月20日
				構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ②鉄骨造陸屋根3階建
	面積	25,290.30㎡		延床面積	①26,899.75㎡ ②1,525.55㎡
	用途地域	準工業地域		用途	①事務所・荷捌所・倉庫 ②工場
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
三井倉庫ロジスティクス株式会社	3ＰＬ	29,829.56㎡ （100.0%）

契約更改・改定
三井倉庫ロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：改定することはできません。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-2　Marq 枚方2（①事務所棟、②倉庫棟（注））					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,940百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示）	大阪府枚方市南中振三丁目3番1号	建物	建築時期	①②2000年12月11日
				構造と階数	①鉄骨造陸屋根5階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	面積	31,131.17㎡		延床面積	①3,264.29㎡ ②40,018.72㎡
	用途地域	準工業地域		用途	①事務所 ②倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					
（注）②倉庫棟は附属建物として登記されていますが、実質的な本棟として使用されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
三井倉庫ロジスティクス株式会社	３ＰＬ	43,283.01㎡ （100.0%）
契約更改・改定 三井倉庫ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-3　Marq 舞洲2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年2月28日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,283百万円（注1）		信託期間満了日	2036年4月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目1番92号	建物	建築時期	－
				構造と階数	－
	面積	24,783.06㎡		延床面積	－
	用途地域	準工業地域		用途	－
	容積率／建ぺい率	300%／60%		所有形態	－
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP舞洲2有限会社	テナント数		－（注2）
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件において2021年11月29日に火災が発生し、同年12月4日に鎮火されました。被災後の施工業者による調査結果において、今後仮に修繕工事を行ったとしても本物件の継続使用はできないことが明らかになり、信託土地を除く有形固定資産は滅失しています。なお、本物件の建物の解体は2023年10月に完了しており、今後の再開発に向け、資産運用会社にて検討を行っています。					

主要な賃貸借の概要（注2）		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－	－	－
契約更改・改定 － 契約の種類：－ 賃料改定：－ 中途解約：－		

（注1）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」は信託土地のみを対象として記載しています。

（注2）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、テナントとの賃貸借契約は2022年2月28日付で終了しています。

関西圏-4　Marq 津守					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,990百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示）	大阪府大阪市西成区南津守二丁目1番30号	建物	建築時期（注）	1981年10月14日
				構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付6階建
	面積	9,021.75㎡		延床面積	16,560.84㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					
（注）建築時期は検査済証の交付年月日を記載しています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
コイズミ物流株式会社	3ＰＬ	16,080.14㎡ （100.0%）
契約更改・改定 コイズミ物流株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-5　Marq 六甲					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,160百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県神戸市東灘区向洋町東三丁目10番地	建物	建築時期	1991年3月4日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	面積	24,969.30㎡		延床面積	22,873.08㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード西日本株式会社	3ＰＬ	39,339.00㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ロジスティード西日本株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。		

関西圏-6　Marq 尼崎					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年10月14日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		24,963百万円（注1）		信託期間満了日	2035年10月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県尼崎市西向島町231番地2	建物	建築時期	2006年12月8日
				構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根5階建
	面積	59,078.60㎡		延床面積	123,614.16㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP尼崎有限会社	テナント数		7
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
キリングループロジスティクス株式会社	3ＰＬ	36,543.24㎡（33.2%）
NX・NPロジスティクス株式会社	3ＰＬ	24,309.75㎡（22.1%）
関通ホールディングス株式会社	3ＰＬ	13,197.90㎡（12.0%）
合計		74,050.89㎡（67.2%）

契約更改・改定
キリングループロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

NX・NPロジスティクス株式会社①（賃貸面積：12,169.90㎡）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

NX・NPロジスティクス株式会社②（賃貸面積：12,139.85㎡）
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関通ホールディングス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注2）
中途解約：―（注2）

（注1）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格463百万円が含まれています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関西圏-7　Marq 尼崎2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,040百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県尼崎市西高洲町16番地	建物	建築時期	1992年2月12日
				構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	面積	4,310.06㎡		延床面積	12,342.95㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
光陽商事株式会社	―	12,315.21㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社光陽商事株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-9　Marq 堺					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年2月1日
取得年月		2013年2月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,000百万円		信託期間満了日	2033年2月28日
土地	所在地（住居表示未実施）	大阪府堺市堺区築港八幡町1番地63	建物	建築時期	2007年9月18日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	10,000.03㎡		延床面積	10,040.40㎡
	用途地域	工業専用地域		用途	倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

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

関西圏-10　Marq 六甲2（①Ⅰ期工事、②Ⅱ期工事）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,430百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	兵庫県神戸市東灘区向洋町東四丁目15番1号	建物	建築時期	①2000年3月25日 ②2006年7月26日
	面積	18,212.00㎡		構造と階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①4,350.00㎡ ②15,324.93㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①②倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ムロオ	3ＰＬ	20,407.30㎡ （100.0%）

契約更改・改定
株式会社ムロオ
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-11　Marq 門真（①倉庫棟 、②事務所棟 ）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,430百万円		信託期間満了日	2034年9月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府門真市四宮四丁目2番1号	建物	建築時期	①1980年1月29日 ②1990年7月25日
	面積	8,436.79㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①12,293.82㎡ ②216.00㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	①倉庫・事務所 ②事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
センコー株式会社	3ＰＬ	12,211.73㎡ （100.0%）

契約更改・改定
センコー株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-14　Marq 神戸西					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年5月1日
取得年月		2015年5月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,150百万円		信託期間満了日	2035年5月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目1番地1	建物	建築時期	2015年1月8日
	面積	20,999.95㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	35,552.00㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本件土地の一部について、神戸市を地上権者とし、トンネル施設所有を目的とした地上権設定登記がなされています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
三井物産グローバルロジスティクス株式会社	３ＰＬ	35,417.31㎡ （100.0%）
契約更改・改定 三井物産グローバルロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。		

関西圏-15　Marq 深江浜					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年9月1日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,798百万円（注）		信託期間満了日	2036年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県神戸市東灘区深江浜町34番地1	建物	建築時期	2007年2月28日
	面積	18,242.52㎡（注）		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	用途地域	工業地域		延床面積	18,166.82㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					
（注）本物件の敷地には、共有に係る部分15,785.99㎡（本投資法人の共有割合約7.5%）があります。当該共有部分の面積は、上記の土地面積に含めていません。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ロジネットジャパン西日本	3ＰＬ	19,386.00㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社ロジネットジャパン西日本 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格328百万円が含まれています。

関西圏-16　Marq 舞洲1					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年7月15日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		19,390百万円		信託期間満了日	2033年3月31日
土地	所在地（住居表示）	大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目1番66号	建物	建築時期	2006年7月10日
	面積	25,834.92㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根6階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	68,476.52㎡
	容積率／建ぺい率	300%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP舞洲1有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
アスクル株式会社	小売業	72,948.78㎡ （100.0%）
契約更改・改定 アスクル株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-17　Marq 大阪					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年10月1日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		36,000百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府大阪市住之江区南港南二丁目4番43号	建物	建築時期	2004年8月19日
	面積	45,953.22㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺陸屋根7階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	141,604.40㎡
	容積率／建ぺい率	300%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP大阪有限会社	テナント数		12
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本通運株式会社	3ＰＬ	30,344.39㎡（23.6%）
株式会社HMKロジサービス	3ＰＬ	25,159.30㎡（19.6%）
コクヨサプライロジスティクス株式会社	3ＰＬ	15,674.43㎡（12.2%）
合計		71,178.12㎡（55.4%）

契約更改・改定
日本通運株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社HMKロジサービス
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

コクヨサプライロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-18　Marq 摂津（①1号棟、②2号棟、③3号棟、④4号棟、⑤事務所棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月29日
取得年月		2018年9月		信託受託者	株式会社SMBC信託銀行
取得価格		7,300百万円		信託期間満了日	2034年9月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府摂津市鳥飼中二丁目1番62号	建物	建築時期	①1968年2月21日 ②1968年11月26日 ③1971年4月26日 ④1981年3月20日 ⑤1972年12月4日
	面積	37,718.42㎡		構造と階数	①鉄骨造鉄板葺2階建 ②鉄骨造鉄板葺3階建 ③鉄筋コンクリート・鉄骨造鉄板葺3階建 ④鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ⑤鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①6,298.78㎡ ②9,561.67㎡ ③8,652.83㎡ ④14,995.03㎡ ⑤1,052.41㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①②③④倉庫、⑤事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：隣接地との民民境界について、一部書面による境界確定が行われていません。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社マルカミ物流	3ＰＬ	38,997.24㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社マルカミ物流 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-19　Marq 西宮（①本棟、②増築棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年9月3日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,750百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示未実施）	兵庫県西宮市山口町阪神流通センター一丁目52番地	建物	建築時期	①1979年10月31日 ②1998年11月30日
	面積	14,639.04㎡		構造と階数	①鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①10,027.47㎡ ②6,672.93㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①事務所・作業所・倉庫 ②倉庫・事務所・作業所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：阪神総合卸商業団地協同組合（以下「協同組合」といいます。）との間で土地売買予約契約を締結しています。当該土地売買予約契約には、本物件の土地所有者が店舗等集団化事業計画に基づく店舗・倉庫・事務所等の施設の敷地以外の目的に使用してはならない旨並びに協同組合の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本物件の土地及び本物件の土地上の建物を譲渡又は転貸すること及び地上権、抵当権、質権、賃借権（但し、ロジスティード株式会社及びその関連会社による建物の賃貸を除きます。）又は使用貸借による権利、その他一切の権利を設定してはならない旨が定められています。それらに違反した場合等一定の事由に該当した場合は、協同組合は、現所有者に対して予約完結権を行使し、本物件の土地の所有権を取得できることとされています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード西日本株式会社	3ＰＬ	19,766.00㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ロジスティード西日本株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-20　Marq 滋賀（①1号棟、②2号棟、③事務所棟、④守衛所）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月29日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,550百万円		信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所在地（住居表示）	①滋賀県草津市野路東二丁目6番56号 ②滋賀県草津市野路東二丁目6番50号 ③滋賀県草津市野路東二丁目6番55号 ④滋賀県草津市野路東二丁目字亀ヶ谷2349番地24	建物	建築時期	①③1991年10月16日 ②1993年6月22日 ④1994年5月1日
	面積	32,678.54㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 ④鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
	用途地域	工業地域		延床面積	①14,427.26㎡ ②14,118.23㎡ ③943.73㎡ ④14.58㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	①②倉庫 ③事務所 ④守衛所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部について、電線路の確保の設置等を目的とした地上権が設定されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
NX・NPロジスティクス株式会社	3ＰＬ	29,848.70㎡ （100.0%）
契約更改・改定 NX・NPロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-21　Marq 寝屋川					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年9月3日
取得年月		2018年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		8,100百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	大阪府寝屋川市小路南町10番10号	建物	建築時期	2018年4月4日
	面積	13,328.77㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	26,907.66㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		―	テナント数		1
マスターリース種別		―	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
丸二倉庫株式会社	3ＰＬ	26,938.02㎡ （100.0%）
契約更改・改定 丸二倉庫株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。		

関西圏-22　Marq 六甲3					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年10月31日
取得年月		2020年12月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,981百万円		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	建物	建築時期	2019年9月8日
	面積	15,994.31㎡		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
	用途地域	準工業地域		延床面積	32,153.59㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：　－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社上組	3ＰＬ	10,669.21㎡（34.2%）
合計		10,669.21㎡（34.2%）

契約更改・改定
株式会社上組
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-23　Marq 六甲4（①A棟、②B棟、③C棟（注））					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2020年3月31日
取得年月		2021年7月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,175百万円		信託期間満了日	2031年7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6番	建物	建築時期	①②1995年1月16日 ③2004年7月20日
	面積	12,998.61㎡		構造と階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 ③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①9,887.96㎡ ②590.80㎡ ③1,990.29㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	①事務所・倉庫 ②③倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					
（注）②B棟及び③C棟は附属建物として登記されていますが、実質的な本棟として使用されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注）	3ＰＬ	12,478.46㎡ （100.0%）
契約更改・改定 －（注） 契約の種類：　－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関西圏-24　Marq 尼崎3					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2021年6月30日
取得年月		2022年11月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,665百万円		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	建物	建築時期	2021年5月7日
	面積	8,383.85㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	17,256.41㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
関通ホールディングス株式会社	3ＰＬ	17,220.12㎡ （100.0%）
契約更改・改定 関通ホールディングス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

関西圏-25　Marq 野洲					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2021年6月30日
取得年月		2022年11月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,820百万円		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	建物	建築時期	2021年3月9日
	面積	9,917.45㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	20,350.17㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
クラスアップ株式会社	その他	20,350.16㎡ （100.0%）
契約更改・改定 クラスアップ株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：―（注） 中途解約：―（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

関西圏-26　Marq 栗東湖南					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2022年1月28日
取得年月		2025年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		11,500百万円		信託期間満了日	2035年10月31日
土地	所在地（住居表示）	滋賀県湖南市石部北五丁目1番1号	建物	建築時期	2023年3月1日
	面積	19,980.27㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業地域		延床面積	42,320.84㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		3
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の東側に計画道路（1972年6月20日計画決定「3・４・30宝来坂菩提寺線」）及び南側に計画道路（1932年10月11日計画決定「3・47逢坂山三雲線」）があり、本物件東側及び南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。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
クラスアップ株式会社	その他	13,931.01㎡（34.3%）
大阪運輸倉庫株式会社	3ＰＬ	13,637.89㎡（33.6%）
株式会社近鉄ロジスティクス・システムズ	3ＰＬ	13,021.63㎡（32.1%）
合計		40,590.53㎡（100.0%）

契約更改・改定
クラスアップ株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

大阪運輸倉庫株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社近鉄ロジスティクス・システムズ
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

関西圏-27　ALFALINK 茨木2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2024年8月30日
取得年月		2026年8月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		15,583百万円		信託期間満了日	2036年8月31日
土地	所在地（住居表示）	大阪府茨木市南目垣三丁目3番3号	建物	建築時期	2024年6月18日
	面積	19,447.98㎡		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
	用途地域	準工業地域		延床面積	39,437.10㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：本物件の土地の一部について、電線路保守を目的とした地役権が設定されています。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
トランコム株式会社	3PL	38,101.47㎡ （100.0%）
合計		38,101.47㎡ （100.0%）

契約更改・改定
トランコム株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

その他-2　Marq 富谷					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年10月31日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,102百万円（注）		信託期間満了日	2035年10月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	宮城県富谷市成田九丁目1番地2	建物	建築時期	2006年4月5日
				構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	19,525.08㎡		延床面積	18,423.04㎡
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
加藤産業株式会社	3ＰＬ	20,466.98㎡（100.0%）
契約更改・改定 加藤産業株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格282百万円が含まれています。

その他-6　Marq 早島

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月4日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,190百万円		信託期間満了日	2033年1月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	岡山県都窪郡早島町矢尾823番地	建物	建築時期	1989年11月28日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	面積	12,808.41㎡		延床面積	8,163.75㎡（注）
	用途地域	準工業地域		用途	倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／70%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし

特記事項：本物件の取得にあたり、これに付随して岡山県総合流通センター株式会社の株式16株を取得価額総額160万円にて取得しました。なお、当該株式の譲渡には岡山県総合流通センター株式会社の承諾が必要になるため、事実上、所有権又は信託受益権の譲渡に同社の承諾が必要となります。

（注）本物件は、トラックバース部分が登記簿上の面積に含まれておらず、また1996年に行われた増築の登記がなされていないため、登記簿上の面積と実際の延床面積に差異が生じています。なお、現在の建築基準法上の延床面積は13,888.21㎡です。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
両備ホールディングス株式会社	3ＰＬ	13,527.76㎡（100.0%）

契約更改・改定
両備ホールディングス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

その他-7　Marq 早島2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年6月25日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,460百万円		信託期間満了日	2027年7月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	岡山県都窪郡早島町早島4507番地40	建物	建築時期	2007年12月7日
				構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	面積	14,675.59㎡		延床面積	13,357.10㎡
	用途地域	指定なし		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP早島2有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

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

その他-8　Marq 基山					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2008年5月26日
取得年月		2013年1月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,278百万円（注1）		信託期間満了日	2028年5月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	佐賀県三養基郡基山町大字園部字浦田2950番地1	建物	建築時期	2008年11月5日
				構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	73,225.00㎡		延床面積	23,416.20㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP基山合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－（注2）	－	23,455.96㎡（100.0%）
契約更改・改定 －（注2） 契約の種類：－（注2） 賃料改定：－（注2） 中途解約：－（注2）		

（注1）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格518百万円が含まれています。

（注2）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-10　Marq 仙台					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年2月20日
取得年月		2013年2月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		5,620百万円		信託期間満了日	2036年2月29日
土地	所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区仙台港北二丁目5番地の2	建物	建築時期	2007年1月4日
				構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	19,276.01㎡		延床面積	36,972.85㎡
	用途地域	工業地域		用途	倉庫・事務所
	容積率／建ぺい率	200%／60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
アスクル株式会社	小売業	37,256.23㎡ （100.0%）
契約更改・改定 アスクル株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-12　Marq 桑名（①1号棟、②2号棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2012年2月8日
取得年月		2013年10月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,650百万円		信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地（住居表示）	三重県桑名市多度町大字御衣野字金ヶ谷3646番1号	建物	建築時期	①2006年9月4日 ②2007年10月16日
	面積	46,811.76㎡		構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①14,563.26㎡ ②4,360.50㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	①倉庫・事務所 ②倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ムロオ	3ＰＬ	20,402.12㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社ムロオ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-14　Marq 小牧					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年8月27日
取得年月		2014年3月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		10,748百万円（注）		信託期間満了日	2027年10月30日
土地	所在地（住居表示）	愛知県小牧市新小木一丁目31番	建物	建築時期	2008年2月15日
	面積	27,640.00㎡		構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	55,016.64㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP小牧有限会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本通運株式会社	3ＰＬ	52,709.97㎡ （100.0%）
契約更改・改定 日本通運株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格448百万円が含まれています。

その他-15　Marq 扇町					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,460百万円		信託期間満了日	2034年9月30日
土地	所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区扇町一丁目8番5号	建物	建築時期	1974年8月9日
	面積	10,354.95㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	用途地域	工業専用地域		延床面積	12,219.83㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
東邦運輸倉庫株式会社	3ＰＬ	13,155.28㎡ （100.0%）
契約更改・改定 東邦運輸倉庫株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。 中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。		

その他-16　Marq 広島（①1号棟、②事務所棟、③2号棟）（注）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月2日
取得年月		2014年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		3,740百万円		信託期間満了日	2034年9月30日
土地	所在地（住居表示）	①広島県広島市西区草津港二丁目7番11号 ②③広島県広島市西区草津港二丁目7番4号	建物	建築時期	①1989年3月31日 ②③1989年2月1日
	面積	15,603.94㎡		構造と階数	①鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ②③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	①14,781.03 ㎡　②331.66 ㎡　③4,702.21㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	①倉庫　②事務所 ③倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		2
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
シモハナ物流株式会社	3ＰＬ	15,904.04㎡ （75.7%）
株式会社ネストロジスティクス	3ＰＬ	5,099.00㎡ （24.3%）
合計		21,003.04㎡ （100.0%）

契約更改・改定
シモハナ物流株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社ネストロジスティクス
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）③2号棟は附属建物として登記されていますが、実質的な本棟として使用されています。

その他-19　Marq 鳥栖1					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年8月27日
取得年月		2015年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		9,898百万円（注）		信託期間満了日	2035年8月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	佐賀県鳥栖市幡崎町字平田1715番地	建物	建築時期	2008年1月31日
	面積	51,843.52㎡		構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	69,264.47㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP鳥栖1合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード九州株式会社	３ＰＬ	74,860.38㎡ （100.0%）
契約更改・改定 ロジスティード九州株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：原則として改定しないこととされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

（注）2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格678百万円が含まれています。

その他-20　Marq 富谷4（①本棟、②アネックス棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年9月29日
取得年月		2016年9月		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,940百万円		信託期間満了日	2034年9月30日
土地	所在地 （住居表示未実施）	①宮城県富谷市成田九丁目7番地3 ②宮城県富谷市成田九丁目7番地7	建物	建築時期	①1998年11月24日 ②2014年4月28日
	面積	24,947.28㎡		構造と階数	①コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	工業地域		延床面積	①21,121.19㎡ ②12,180.00㎡
	容積率／ 建ぺい率	200%／60%		用途	①事務所・倉庫 ②倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
NX・NPロジスティクス株式会社	3ＰＬ	32,562.60㎡ （100.0%）
契約更改・改定 NX・NPロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

その他-21　Marq 岡山総社1					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年2月22日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		12,800百万円		信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	岡山県総社市長良4番地10	建物	建築時期	2013年2月6日
	面積	33,054.58㎡		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
	用途地域	指定なし		延床面積	65,244.66㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		8
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
ロジスティード西日本株式会社	3ＰＬ	20,102.92㎡（31.9%）
日本通運株式会社	3ＰＬ	12,391.68㎡（19.7%）
―（注）	3ＰＬ	10,465.90㎡（16.6%）
合計		42,960.50㎡（68.2%）

契約更改・改定
ロジスティード西日本株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

日本通運株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

―（注）
契約の種類：　―（注）
賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-22　Marq 岡山総社2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月30日
取得年月		2018年3月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		12,700百万円		信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所在地（住居表示未実施）	岡山県総社市長良4番地1	建物	建築時期	2015年10月13日
	面積	33,061.77㎡		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
	用途地域	指定なし		延床面積	65,012.17㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REIT マスターリース合同会社	テナント数		7
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
－①②（注）	3ＰＬ	32,234.51㎡（51.0%）
トナン輸送株式会社	3ＰＬ	12,432.08㎡（19.7%）
株式会社ナカノ商会	3ＰＬ	7,739.19㎡（12.3%）
合計		52,405.78㎡（83.0%）

契約更改・改定
－①（注）(賃貸面積：24,256.79㎡)
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃借人は一定の条件のもと、本契約を解約できることとされています。

－②（注）(賃貸面積：7,707.72㎡)
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：原則として改定しないこととされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

トナン輸送株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社ナカノ商会
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-24　Marq 鈴鹿（①既存棟、②増築棟）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2020年12月21日
取得年月		2022年11月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		5,030百万円		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）	三重県鈴鹿市御薗町字寿田3234番地1	建物	建築時期	①2008年8月25日 ②2021年10月20日
	面積	48,682.69㎡		構造と階数	①②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	用途地域	指定なし		延床面積	①16,799.58㎡ ②9,950.40㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		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
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社ホンダロジスティクス	3ＰＬ	33,101.73㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社ホンダロジスティクス 契約の種類：―（注） 賃料改定：―（注） 中途解約：―（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-25　Marq 岡山総社3					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2021年3月26日
取得年月		2023年6月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		6,980百万円		信託期間満了日	2033年6月1日
土地	所在地（住居表示未実施）	岡山県総社市長良4番地13	建物	建築時期	2022年2月25日
	面積	21,583.19㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	32,331.71㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		4
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
日本郵便株式会社	３ＰＬ	10,046.58㎡ （32.0%）
株式会社ジップ	３ＰＬ	9,556.38㎡ （30.4%）
ダイオーロジスティクス株式会社	３ＰＬ	6,312.44㎡ （20.1%）
合計		25,915.40㎡ （82.5%）

契約更改・改定
日本郵便株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

株式会社ジップ
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

ダイオーロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-26　Marq 福岡粕屋					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月30日
取得年月		2023年6月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		14,000百万円		信託期間満了日	2033年6月1日
土地	所在地（住居表示未実施）	福岡県糟屋郡粕屋町大字上大隈字部木原758番地1	建物	建築時期	2022年4月15日
	面積	20,525.78㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業専用地域、工業地域		延床面積	41,236.43㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
JP楽天ロジスティクス株式会社	その他	41,338.75㎡ （100.0%）
契約更改・改定 JP楽天ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-27　Marq 沖縄浦添					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2021年4月20日
取得年月		2023年6月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		17,900百万円		信託期間満了日	2033年6月1日
土地	所在地（住居表示未実施）	沖縄県浦添市牧港五丁目1番1号	建物	建築時期	2023年2月7日
	面積	28,905.51㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	57,890.51㎡
	容積率／建ぺい率	200%／70%		用途	倉庫
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権、借地権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		1
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社あんしん	３ＰＬ	57,700.45㎡ （100.0%）
契約更改・改定 株式会社あんしん 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

その他-28　Marq 広島2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2017年5月31日
取得年月		2026年8月		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		13,110百万円		信託期間満了日	2036年8月31日
土地	所在地（住居表示）	広島県広島市江波南二丁目15番26号	建物	建築時期	2023年1月17日
	面積	23,106.75㎡		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	工業地域		延床面積	45,985.55㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		用途	倉庫・事務所
				所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		日本GLP株式会社
マスターリース会社		GLP J-REITマスターリース合同会社	テナント数		2
マスターリース種別		パス・スルー	担保設定の有無		なし
特記事項：―					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
双葉運輸株式会社	3PL	23,369.34㎡（51.8%）
佐川グローバルロジスティクス株式会社	3PL	21,747.09㎡（48.2%）
合計		45,116.43㎡（100.0%）

契約更改・改定
双葉運輸株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：一定の条件のもと改定するとされています。
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

佐川グローバルロジスティクス株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：―（注）
中途解約：―（注）

（注）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(3) 【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	1口当たり純資産額（円）
2024年2月29日（第24期末日）	890,789,719 (877,271,982)	465,336,177 (451,818,439)	95,010 (92,250)
2024年8月31日（第25期末日）	889,775,218 (874,308,183)	465,821,515 (450,354,481)	95,109 (91,951)
2025年2月28日（第26期末日）	877,237,763 (860,762,354)	452,402,915 (435,927,507)	94,295 (90,861)
2025年8月31日（第27期末日）	876,820,565 (859,342,431)	451,990,234 (434,512,100)	94,209 (90,566)
2026年2月28日（第28期末日）	872,305,593 (855,998,105)	449,408,100 (433,100,613)	93,670 (90,271)
2026年8月31日（第29期末日）	908,979,584 (891,581,466)	442,652,809 (425,254,692)	93,119 (89,459)

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。
（注2）本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。
（注3）括弧内は、分配落ち後の金額です。

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

	回次 決算年月日	第24期 2024年 2月29日	第25期 2024年 8月31日	第26期 2025年 2月28日	第27期 2025年 8月31日	第28期 2026年 2月28日	第29期 2026年 8月31日
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高(円)	142,900	136,500	136,500	139,400	152,000	149,900
	最低(円)	118,900	117,100	120,100	118,100	132,300	129,500
	売買高(口)	1,655,546	2,695,887	1,441,990	1,419,490	1,324,023	1,927,169

	月別	2026年 3月	2026年 4月	2026年 5月	2026年 6月	2026年 7月	2026年 8月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	140,200	143,200	137,000	140,300	149,900	141,500
	最低（円）	129,500	130,500	132,600	130,800	135,400	133,900
	売買高(口)	343,132	324,833	293,986	328,902	334,818	301,498

	月別	2026年 9月	2026年 10月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	135,300	131,400
	最低（円）	131,200	126,800
	売買高(口)	288,972	268,217

②【分配の推移】

計算期間		分配総額（百万円）	うち利益分配金総額（百万円）	うち利益超過分配金総額（百万円）	1口当たり分配金額（円）	うち1口当たり利益分配金額（円）	うち1口当たり利益超過分配金額（円）
第24期	自　2023年9月 1日 至　2024年2月29日	13,517	12,704	813	2,760	2,594	166
第25期	自　2024年3月 1日 至　2024年8月31日	15,467	14,002	1,464	3,158	2,859	299
第26期	自　2024年9月 1日 至　2025年2月28日	16,475	15,045	1,429	3,434	3,136	298
第27期	自　2025年3月 1日 至　2025年8月31日	17,478	16,062	1,415	3,643	3,348	295
第28期	自　2025年9月 1日 至　2026年2月28日	16,307	14,896	1,410	3,399	3,105	294
第29期	自　2026年3月 1日 至　2026年8月31日	17,398	15,529	1,868	3,660	3,267	393

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（注）
第24期	自　2023年9月 1日 至　2024年2月29日	2.7%
第25期	自　2024年3月 1日 至　2024年8月31日	3.0%
第26期	自　2024年9月 1日 至　2025年2月28日	3.3%
第27期	自　2025年3月 1日 至　2025年8月31日	3.6%
第28期	自　2025年9月 1日 至　2026年2月28日	3.3%
第29期	自　2026年3月 1日 至　2026年8月31日	3.5%

（注）小数第二位を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2011年9月12日　設立企画人（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2011年9月16日　投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2011年9月20日　投信法第188条に基づく登録の申請
2011年10月3日　投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第74号）
2012年12月21日　東京証券取引所に上場

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	川辻　佑馬	2009年4月	メリルリンチ日本証券株式会社（現：BofA 証券株式会社）入社 投資銀行部門 アナリスト	200
		2012年7月	同社　投資銀行部門 アソシエイト	
		2017年4月	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）入社　投資運用部 マネージャー	
		2019年1月	同社　投資運用部　シニアマネージャー	
		2020年1月	同社　投資運用部　ヴァイスプレジデント	
		2020年10月	同社　投資開発部　ヴァイスプレジデント	
		2024年1月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社出向	
		2024年3月	同社　代表取締役社長	
		2024年6月	GLP投資法人　執行役員（現任）	
監督役員	内藤 亜雅沙	2001年10月	長島・大野・常松法律事務所入所	―
		2007年5月	ニューヨーク大学ロースクール卒業（LL.M.）	
		2009年1月	メリルリンチ日本証券株式会社（出向）	
		2011年6月	田辺総合法律事務所　入所	
		2013年3月	日本アイ・ビー・エム株式会社（パートタイム出向）	
		2013年4月	田辺総合法律事務所　パートナー就任（現任）	
		2015年6月	ブックオフコーポレーション株式会社　社外監査役	
		2018年10月	ブックオフグループホールディングス株式会社　社外監査役	
		2020年6月	日東紡績株式会社　社外取締役（現任）	
		2021年8月	ブックオフグループホールディングス株式会社　社外取締役監査等委員	
		2022年6月	GLP投資法人　監督役員（現任）	
		2023年6月	株式会社ispace　社外監査役（現任）	
		2026年2月	東京短資株式会社　社外監査役（現任）	
監督役員	加瀬　豊	1996年10月	監査法人トーマツ（現：有限責任監 査法人トーマツ）入所	―
		2006年７月	加瀬公認会計士事務所 所長　（現任）	
		2015年６月	株式会社オーバル 社外取締役	
		2016年３月	株式会社シンシア 社外監査役	
		2016年６月	株式会社オーバル 社外取締役（監査等委員）	
		2022年３月	株式会社シンシア 社外取締役（監査等委員）（現任）	
		2026年６月	GLP投資法人 監督役員（現任）	
監督役員	三谷　革司	2002年10月	桃尾・松尾・難波法律事務所 入所	―
		2007年５月	Columbia Law School卒業(LL.M.)	
		2007年９月	Weil,Gotshal & Manges(New York)	
		2008年９月	桃尾・松尾・難波法律事務所 復帰	
		2011年１月	桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー	
		2018年１月	株式会社キノファーマ 社外監査役	
		2021年４月	スパークル法律事務所 代表弁護士（現任）	
		2023年６月	コアスタッフ株式会社 社外監査役（現任）	
		2026年６月	GLP投資法人 監督役員（現任）	

（注1）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、八木場　真二が2026年5月19日に開催した本投資法人の第11回投資主総会において補欠執行役員に選任されています。なお、執行役員川辻佑馬が2026年12月17日に開催予定の本投資法人の第12回投資主総会の終結の時をもって本投資法人の執行役員を辞任することに伴い、2026年11月17日付の本投資法人の役員会において、第11回投資主総会における八木場　真二の補欠執行役員の選任決議の効力を2026年12月16日付で取り消すとともに、改めて、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、八木場　真二を補欠執行役員に選任することについて、本投資法人の第12回投資主総会に付議することを決定しました。八木場　真二は、資産運用会社の現CFO・CSOです。

（注2）2026年11月17日付の本投資法人の役員会において、以下のとおり執行役員の変更について、本投資法人の第12回投資主総会に付議することを決定しました。

(1) 新任予定執行役員(2026年12月17日付)

田所　広有

(2) 退任予定執行役員(2026年12月17日付)

川辻　佑馬

なお、新任予定執行役員 田所広有の略歴は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

氏名	主要略歴	所有投資口数
田所　広有	1997年4月　株式会社三和銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行）入行 目黒支店 法人営業部 2001年1月　同行 池袋支店法人営業部 2004年3月　株式会社プロロジス入社 私募ファンドのアセットマネジャー 2007年1月　同社 財務部ヴァイスプレジデント 2012年6月　プロロジス・リート・マネジメント株式会社 取締役 2013年7月　株式会社プロロジス CFO シニアヴァイスプレジデント 2016年6月　プロロジス・リート・マネジメント株式会社 監査役 2018年8月　みずほ証券株式会社入社 投資銀行部門プロダクツ本部ストラテジック・ソリューション部、ディレクター 2019年3月　日本GLP株式会社入社 Japan CFO、シニアヴァイスプレジデント 2023年3月　GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役 2026年10月　同社 代表取締役社長（現任）	8

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第20条第1項）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その任期を延長し又は短縮することを妨げません（投信法第99条第2項、第91条第1項但書、規約第9条第1項、規約第20条第1項但書）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の満了すべきときまでとします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第20条第2項）。なお、補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了するときまでとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20条第3項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第19条）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（2）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3　管理及び運営 / 1　資産管理等の概要 / (5) その他 / ③　規約の変更」をご参照ください。

2026年5月19日に開催した本投資法人の第11回投資主総会において、規約の一部変更を行いました。変更の主な内容は以下のとおりです。

① 役員会の効率性と説明責任を考慮して本投資法人の適正な運営に必要な役員数と役員数の増大による負担との均衡を図るために、執行役員及び監督役員の員数の上限を設けるように変更することとしました。また、当該変更に伴う、表現の調整を行いました（規約第9条第2項、第10条、第18条、第23条第2項関連）。

② 一般社団法人投資信託協会が2026年4月1日付で一般社団法人日本投資顧問業協会と合併し、一般社団法人資産運用業協会へ名称変更したことに伴い、関連する規定を変更することとしました（規約第32条第1項第(9)号、第34条第2項及び第5項関連）。

③ 投信法及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）の改正により、「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、法令の定めと内容をあわせるために関連する規定を変更することとしました（規約第34条第1項第(1)号関連）。

④ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、改正後の条文にあわせるために関連する規定の変更を行いました（規約別紙1　Ⅲ関係）。

⑤ 信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり、中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）及び信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に基づく出資を行う必要があることから、かかる出資が投資対象に含まれることを明確にするため、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加するとともに、これに伴う調整を行いました（規約別紙1　Ⅲ関連）。

⑥ その他、必要な字句の修正・移動等を行いました。

また、2026年12月17日に開催予定の本投資法人の第12回投資主総会において、規約の一部変更を付議する予定です。変更の主な内容は以下のとおりです。

① 本投資法人のスポンサーである日本GLP株式会社が、その商号を2027年１月１日付でAMJ株式会社に変更することを受け、本投資法人の商号を「GLP投資法人」から「AMJロジスティクス投資法人」に変更するものです（規約第１条関連）。

② 上記①の本投資法人の商号変更を、2027年１月１日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（規約第40条関連）。

③ その他、必要な字句の追加等を行うものです。

(3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）（以下「社債等振替法」といいます。）の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第6条の2）。

本書の日付現在、本投資口が東京証券取引所に上場しており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「（4）計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）、資産運用業協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従います。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により行います（規約第32条第1項）。資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年8月末日と2月末日）とします。但し、不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする優先出資証券、受益証券、投資証券及び特定目的信託の受益証券並びに預金、コール・ローン等のその他の特定資産であって、市場価額に基づく価額により評価できるものについては、毎月末とします。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。
なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出します。但し、設備等については、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

B．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権
信託財産がA．に掲げる資産の場合はA．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

C．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
信託財産の構成資産がA．に掲げる資産の場合は、A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

Ｄ．不動産に関する匿名組合出資持分
匿名組合出資持分の構成資産がＡ．乃至Ｃ．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

Ｅ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
信託財産である匿名組合出資持分についてＤ．に従った評価を行います。

Ｆ．有価証券（不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする優先出資証券、受益証券、投資証券及び特定目的信託の受益証券、その他の投信法で定める有価証券並びに金商法で定める株券をいいます。但し、Ａ．乃至Ｅ．に該当するものを除きます。）
満期保有目的の債券に分類される場合には取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合には時価により評価します。但し、市場価格がない株式等は、取得原価により評価します。

Ｇ．金銭債権（投信法施行令で定めるものをいいます。但し、Ａ．乃至Ｆ．並びに預金、コール・ローン及び譲渡性預金証書に該当するものを除きます。）
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

Ｈ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令で定めるものをいいます。）
デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は時価により評価します。
但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップ特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

Ｉ．上記に定めのない場合は、投信法、資産運用業協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌して算出された価額により評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

Ｂ．信託の受益権及び匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産の場合はＡ．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。
Ａ．当該評価方法の変更の事実及び変更日
Ｂ．変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
Ｃ．期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
Ｄ．具体的な変更理由
Ｅ．その他、投資者保護上必要と認められる事項

⑤　1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑥　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問合せください。
（照会先）
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
東京都中央区八重洲二丁目2番1号
東京ミッドタウン八重洲　八重洲セントラルタワー16階
電話番号　03-6897-8810（代表）

(2)【保管】

①　本投資口

本投資口は振替投資口（社債等振替法第226条に定義されます。）であり、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債等振替法第227条第2項）。

② 本投資法人債

本投資法人債は、振替投資法人債（社債等振替法第116条に定義されます。）であり、原則として、投資法人債券を発行することができません。本投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資法人債を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。本投資法人債の保有者は、振替機関が社債等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資法人債券の発行を請求することができます（社債等振替法第115条、第67条第2項）。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間とします（規約第33条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

A．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,600万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第2項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないとされます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第3項）。

B．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
B．投資主総会の決議
C．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
D．破産手続開始の決定
E．解散を命ずる裁判
F．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

Ａ．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3　投資主・投資法人債権者の権利 / （1）投資主の権利 / ⑤　議決権」をご参照ください。

Ｂ．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

Ａ．資産運用会社（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約

（イ）契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人の登録を完了した日（2011年10月3日）に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めないものとします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。

（ⅱ）（ⅰ）にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 資産運用会社が資産運用委託契約上の重要な義務に違反し、資産運用会社が本投資法人から当該違反に関する通知を受領した後30日以内に当該違反が治癒されないとき

(b) 上記(a) に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

(c) 上記(a)及び(b)に掲げる場合のほか、投信法上本投資法人の役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるとき

（iii）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

(ニ) 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(ホ) 再委託に関する規定の内容

資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することができないものとされています。また、資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に委託することができないものとされています。

B．投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

(イ) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約に規定される契約の効力発生日（2011年9月16日）から4年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

（ｉ）当事者間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

（ii）以下の(a) 乃至(c) に掲げる事由が生じた場合における、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は(a) 及び(b) の場合においては解約の通知において指定する日に、(c) の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b) の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

(a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人につき、会社更生手続開始、民事再生手続開始、破産手続開始、若しくは特別清算手続開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）又は手形交換所の取引停止処分がなされた場合

(b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

(c) 本投資口が金融商品取引所において上場廃止となった場合

(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容が、法令の変更又は両当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者は協議の上、これを改定することができます。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

C．資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

(イ) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を受けた日（2011年10月3日）から2013年8月31日までとし、資産保管業務委託契約の有効期間満了予定日の3ヶ月前までにいずれの当事者からもその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(ⅰ) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約は終了します。

(ⅱ) 当事者のいずれか一方が、資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。

(iii) 相手方（但し資産保管会社においては本投資法人又は資産運用会社のいずれかとします。）が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因が発生したとき、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止に陥ったとき、又は手形交換所における取引停止処分、差押、仮差押、仮処分、強制執行、若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

D．一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

(イ) 契約期間

一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約締結日（2011年9月16日）から2013年8月31日までとし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれの当事者からもその相手方に対し契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(ⅰ) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは一般事務委託契約は終了します。

(ⅱ) 当事者のいずれか一方が、一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。

(ⅲ) 相手方（但し一般事務受託者においては本投資法人又は資産運用会社のいずれかとします。）が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因が発生したとき、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止に陥ったとき、又は手形交換所における取引停止処分、差押、仮差押、仮処分、強制執行、若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に一般事務受託者の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

E．投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との間の財務代理契約

(イ) 契約期間

契約期間の定めはありません。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(ⅰ) 本投資法人は、一般事務受託者を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知することを要します。

(ⅱ) 一般事務受託者は、財務代理人を辞任することができます。但し、一般事務受託者は辞任の90日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。

(ⅲ) 上記（ⅰ）及び（ⅱ）において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者に書面にて通知します。

(ⅳ) 本契約に定める財務代理人の変更については、本投資法人は、投資法人債要項の定めに従い、公告を行います。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をすることとされています。

F．投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の財務代理契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約に関する定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をすることとされています。

G．投資法人債に関する一般事務受託者/投資法人債管理者（株式会社りそな銀行）との間の投資法人債管理委託契約及び投資法人債事務委託契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約に関する定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をすることとされています。

H．投資法人債に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務代理契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項
契約期間中の解約に関する定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項
契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をすることとされています。

Ⅰ．自己投資口の取得に関する一般事務受託者（ＳＭＢＣ日興証券株式会社）との取引一任契約

（イ）契約期間
自己投資口取得に係る買付期間（2026年10月16日～2027年2月17日まで）の満了又は買付期間中に取得口数の上限若しくは取得価額の総額の上限のいずれかに達した場合には、取引一任契約は終了します。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項
契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項
契約内容に変更に関する定めはありません。

J．特定関係法人との間のその他の契約
日本GLP株式会社は、本投資法人の保有資産について、資産運用会社及び信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しています。また、GLP J-REITマスターリース合同会社は、本投資法人の保有する資産について、信託受託者との間でマスターリース契約及びこれに付随する契約を締結しており、その契約期間等については、対象となる本投資法人の保有資産毎に定められています。

⑤　公告
本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

Ａ． 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

Ｂ． 当該資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

Ｃ． 当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

Ｄ． Ａ．からＣ．までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（イ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（ロ）当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

また、投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間で、有価証券又は不動産の取得、譲渡又は賃貸の取引を行う場合、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なもの等の一定に例外を除き、資産運用会社は、あらかじめ投資法人の同意を得なければならず（投信法第201条の2第1項）、投資法人が同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2第2項）。

（2）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（3）資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
A．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
B．商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
C． 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、①資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（4）資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程である利害関係人取引規程に基づき、当該規程に定める利害関係人との取引制限に関する事項の投資の基本方針の策定若しくは改定又は利害関係人との取引については、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決定を受け、かつ、遅滞なく本投資法人の役員会に報告しなければならないものとしています。コンプライアンス委員会において、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引についての議案が投資委員会に提案されます。問題があると判断された取引は、投資委員会に提案されず、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。上記利害関係人には、（イ）投信法に定める利害関係人等、（ロ）資産運用会社の株主並びに連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関係会社、並びに（ハ）上記（イ）又は（ロ）が投資運用業務、投資助言業務又は資産管理業務等を受託している特別目的会社を含むものとします。詳細は、前記「第一部　ファンド情報 / 第1　ファンドの状況 / 1　投資法人の概況 /（4）投資法人の機構 / ②　投資法人の運用体制 / D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。また、本投資法人が投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行おうとする場合には、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、その契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとしています。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、スポンサーグループとの間で不動産等の取得等の取引を行うことがあります。この場合の不動産等1物件当たりの取得価格（不動産等そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、利害関係のない第三者の不動産鑑定士による鑑定評価額を参考価格とし、当該鑑定評価額に投資委員会で定める鑑定評価額からの乖離許容率を乗じた額を上乗せした額を上限として決定するものとします。かかる乖離許容率は、不動産市況等を勘案し、一定期間（半年に1回以上）ごとに投資委員会の協議により見直すこととしますが、10%を超えてはならないものとし、また、乖離許容率の決定及び見直しに当たっては、投資委員会外部委員の賛成を得なければならないこととします。なお、本書の日付現在における乖離許容率は0%とされています。売主であるスポンサーグループの会社が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した諸費用が発生していた場合、本投資法人はこれらの諸費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社等組成費用、デュー・ディリジェンス費用等）を取得価格に加えて取得することができます。また、本投資法人が、利害関係人へ不動産等を売却する場合の不動産等1物件当たりの売却価格（不動産等そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、利害関係のない第三者の不動産鑑定士による鑑定評価額を参考とし、当該鑑定評価額に乖離許容率を乗じた額を減じた額以上とするものとします。当該鑑定評価は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時における鑑定によるものとします。利害関係人との間で賃貸借契約を締結する場合には、市場実勢並びに第三者が作成するマーケットレポート及び意見書等を勘案して適正と判断される条件によるものとします。

資産運用会社では、利害関係人取引規程に基づき、本投資法人が利害関係人との取引等を行おうとする場合には、上記の手続に加え以下の規定に従わなければならないものとしています。

① 利害関係人から運用資産を取得する場合

A．不動産等の1物件当たりの取得価格（不動産等そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、資産運用会社及び利害関係人と利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を参考価格として決定します。

B．A．の取得価格は、不動産鑑定士による鑑定評価額に対し一定金額を上乗せして決定することができます。当該上乗せ額は、鑑定評価額に、投資委員会で定める鑑定評価額からの乖離許容率を乗じた額を上限とします。乖離許容率は、不動産投資市況等を勘案し、一定期間（半年に1回以上）毎に投資委員会の協議により見直しを行うものとします。但し、乖離許容率は10%を超えてはならないものとします。

C．乖離許容率の決定及び見直しにあたっては、投資委員会外部委員の賛成を得なければならないものとします。

D．利害関係人からその他の運用資産を取得する際には、原則として、時価で行うこととし、時価を把握するのが困難な場合は、A．に準じるものとします。

E．利害関係人が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した諸費用が発生していた場合、本投資法人はこれらの諸費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社等組成費用、デュー・ディリジェンス費用等）を取得価格に加えて取得することができます。

② 利害関係人に運用資産を売却する場合

A．不動産等1物件当たりの売却価格（不動産等そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、資産運用会社及び利害関係人と利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額を参考価格として決定します。

B．売却価格の決定に当たっては、不動産鑑定士による鑑定評価額から一定の金額を減額して決定することができます。当該減額は、鑑定評価額に、①B．で定める乖離許容率を乗じた額を上限とします。

C．利害関係人へその他の運用資産を売却する際には、原則として、時価で行うこととし、時価を把握するのが困難な場合は、A．に準じるものとします。

③　利害関係人と不動産等の賃貸借契約を締結あるいは変更する場合

本投資法人と利害関係人との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢並びに第三者が作成するマーケットレポート及び意見書等を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

④　利害関係人へ運用資産の運用管理業務及び建物管理業務を委託する場合

利害関係人へ運用資産の運用管理業務及び建物管理業務を委託する場合は、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める外部委託先の選定条件を具備していることを確認して、委託料については市場実勢及び委託業務の内容等を考慮して決定します。取得する物件について、利害関係人が既に運用管理業務又は建物管理業務を行っている場合は、取得後当面の間、外部委託先選定条件を具備していることを確認して、利害関係人に当該業務を委託できるものとしますが、委託料については市場実勢及び委託業務の内容等を考慮して決定します。

⑤　利害関係人による不動産等の売買及び賃貸に係る媒介の場合

Ａ．不動産等の売買に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

Ｂ．不動産等の賃貸に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

⑥　利害関係人に対する工事の発注

利害関係人と利害関係のない第三者による見積価格又は利害関係人と利害関係のない専門家が作成する意見書等の検証資料を取得の上、適正とされる条件によるものとします。

（5）利害関係人等との取引状況等

第29期における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B）/（A）（%）
		支払先	支払額（B）（千円）	
プロパティ・マネジメント報酬	474,090	日本GLP株式会社	474,090	100.0
賃貸仲介手数料	472,466	日本GLP株式会社	472,466	100.0
ブランド使用料	7,500	日本GLP株式会社	7,500	100.0

（注）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信法、社債等振替法及び本投資法人の規約等により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。

本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債等振替法第227条第2項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第34条第3項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

⑤　議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の2第2項、規約第13条第1項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第12条第1項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案を除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項、同条第2項）。

決算期から3ヶ月以内に開催される投資主総会において権利を行使することのできる投資主は、当該決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の3第3項、会社法第124条第3項但書、規約第16条第1項）。但し、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる投資主とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第2項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

また、発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第305条第1項本文）。但し、投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第1項、会社法第305条第4項及び第5項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び投資口発行差止請求権等並びに役員解任請求権等

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

募集投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該募集投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。また、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

合併が法令若しくは規約に違反する場合において、投資主が不利益を受ける場合には、当該投資主は、本投資法人に対して、当該合併手続をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧　書面交付請求権

投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項（以下、本⑧において「電子提供措置事項」といいます。）を記載した書面の交付を請求（以下、本⑧において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が以下に記載する異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から1年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本⑧において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、当該投資主がした書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います。

⑨　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑩　議決権行使書面閲覧等請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、議決権行使書面（法令及び本投資法人の規約に基づき当該書面に記載すべき事項が電磁的方法により投資主から提供された場合は当該提供された事項を投信法施行規則で定める方法により表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第92条第4項、第92条の2第5項）。

⑪　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、株式会社証券保管振替機構が個別投資主通知（株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債等振替法第115条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債等振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

A．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

B．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

（イ）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

C．投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

D．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2）。

（3）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払を受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債等振替法第115条、第66条第1項第1号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者・短期投資法人債管理補助者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8及び同法第139条の9の2の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者及び投資法人債管理補助者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

② 資本金の額

110百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

A．不動産等に係る投資顧問業及び投資一任契約に係る業務
B．宅地建物取引業
C．投資運用業
D．前各号に付帯関連する一切の業務

④ 住所

東京都中央区八重洲二丁目2番1号

⑤ 沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

2011年2月25日	会社設立
2011年3月25日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第92820号）
2011年6月7日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第66号）
2011年6月27日	金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2547号）
2011年10月20日	社団法人投資信託協会（現　一般社団法人資産運用業協会）に入会

(2)【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報 / 第1　ファンドの状況 / 1　投資法人の概況 /（4）投資法人の機構」をご参照ください。

(3)【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
日本GLP株式会社	東京都中央区八重洲二丁目2番1号 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー16階	4,000	100.0
合　　計		4,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	田所　広有	1997年4月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行）入行	―
			目黒支店　法人営業部	
		2001年1月	同行　池袋支店法人営業部	
		2004年3月	株式会社プロロジス入社	
			私募ファンドのアセットマネジャー	
		2007年1月	同社　財務部ヴァイスプレジデント	
		2012年6月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　取締役	
		2013年7月	株式会社プロロジス	
			CFO シニアヴァイスプレジデント	
		2016年6月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　監査役	
		2018年8月	みずほ証券株式会社入社	
			投資銀行部門プロダクツ本部ストラテジック・ソリューション部、ディレクター	
		2019年3月	日本GLP株式会社入社	
			Japan CFO、シニアヴァイスプレジデント	
		2023年3月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社　取締役	
		2026年10月	同社　代表取締役社長（現任）	
取締役会長（非常勤）	三浦　嘉之	1996年4月	日本生命保険相互会社入社	―
		2002年6月	同社　国際業務部国際金融グループ	
		2006年3月	NLI Properties East, Inc.(New York)出向	
		2008年3月	NLI International Inc.(New York)（現：Nippon Life Global Investors Americas Inc.）出向	
		2011年3月	ニッセイアセットマネジメント株式会社出向	
		2012年3月	同社　企画総務部 経営企画室	
		2016年3月	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）入社　投資運用部長	
		2017年4月	同社　執行役員兼投資運用本部長	
		2019年9月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社出向　常務執行役員	
		2019年11月	同社　代表取締役社長	
		2019年12月	GLP投資法人　執行役員	
		2024年3月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社　取締役会長（非常勤）（現任）	
		2026年3月	日本GLP株式会社　COO、パートナー（現任）	
取締役（非常勤）	帖佐　義之	1992年4月	三井不動産株式会社入社	―
		2000年4月	三井不動産投資顧問株式会社へ出向	
		2003年3月	プロロジス・ジャパン・マネージメント・インク入社	
		2009年7月	GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）入社 マネージングディレクター	
		2011年4月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		2012年10月	GLプロパティーズ株式会社（現：日本GLP株式会社）代表取締役社長（現任）	
		2022年3月	GLPジャパン株式会社（現：日本GLP株式会社に吸収合併）代表取締役	

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役（非常勤）	ラム　チーヤン	2005年4月　株式会社バンダイ入社 2007年7月　ピムコジャパンリミテッド入社 ヴァイスプレジデント　アジア太平洋地域　ポートフォリオリスクマネジャー 2014年10月　株式会社インダストリアル・ディシジョンズ入社 シニアコンサルタント 2016年1月　ピムコジャパンリミテッド入社 エグゼクティブヴァイスプレジデント アジア太平洋地域　業務管理部統括部長 2026年4月　日本GLP株式会社入社 ファンドオペレーションズ部 プリンシパル（現任） 2026年5月　GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）	―

（5）【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

①　委託業務

A．本投資法人の運用資産の運用に係る業務
B．本投資法人が行う資金調達に係る業務
C．運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
D．運用資産に係る運用計画の策定業務
E．その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務

②　助言・指示等

A．資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約、一般事務委託契約及び投資口事務代行委託契約に基づく資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人に対する通知及び指図等を行うことができます。
B．資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、又は本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、交渉に参加し若しくは交渉を行うことができます。

2【その他の関係法人の概況】

一　投資主名簿等管理人、資産保管会社兼一般事務受託者

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称 ： 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
資本金の額 ： 324,279百万円（2026年9月30日現在）
住　　所 ： 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
事業の内容 ： 銀行法（昭和56年法律第59号）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

①　投資主名簿等管理人としての業務

A．投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は投資法人が別途委託するものに限ります。）
B．前号に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
・ 分配利益明細簿
・ 投資証券台帳
・ 投資証券不発行管理簿
・ 投資証券払戻金額帳
・ 未払分配利益明細簿
・ 未払払戻金明細簿
C．投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
D．振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
E．投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
F．投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人並びに以上の者の常任代理人（以下この項において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録及び変更の登録に関する事務
G．前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
H．投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
Ⅰ．投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務
J．投資主等からの照会に対する応答に関する事務
K．投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
L．投資口の募集、投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務

M．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
N．投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）
O．前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
P．投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
Q．投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
R．投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務
S．前各号に掲げる事項に付随する事務

② 資産保管会社としての業務

A．資産の保管に係る業務

③ 一般事務受託者としての業務

A．機関の運営に関する事務
B．計算に関する事務
C．会計帳簿の作成に関する事務
D．納税に関する事務

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

二 投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三井住友銀行
資本金の額　：　1,771,093百万円（2026年3月31日現在）
住　　所　：　東京都千代田区丸の内1丁目1番2号
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）(グリーンボンド)、 第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）、第18回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（サステナビリティ・リンク・ボンド）及び第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

(3) 資本関係

該当事項はありません。

三　投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三菱ＵＦＪ銀行
資本金の額　：　1,711,958百万円（2026年3月31日現在）
住　　所　：　東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

第5回、第8回、第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）(グリーンボンド)並びに第15回、第17回、第20回及び第22回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）(サステナビリティボンド)に関する、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

（3）資本関係

該当事項はありません。

四　投資法人債に関する一般事務受託者/投資法人債管理者（株式会社りそな銀行）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社りそな銀行
資本金の額　：　279,928百万円（2026年3月31日現在）
住　　所　：　大阪府大阪市中央区備後町2丁目2番1号
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

第13回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）(グリーンボンド)に関する、投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全及びその他投資法人債の管理に関する業務並びに発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

（3）資本関係

該当事項はありません。

五　投資法人債に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（2026年3月31日現在）
住　　所　：　東京都千代田区丸の内1丁目4番1号
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

第23回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第24回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）(サステナビリティボンド)に関する、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

（3）資本関係

該当事項はありません。

六　自己投資口の取得に関する一般事務受託者

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　ＳＭＢＣ日興証券株式会社
資本金の額　：　135,000百万円（2026年3月31日現在）
住　　所　：　東京都千代田区丸の内3丁目3番1号
事業の内容　：　金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

自己の投資口の取得に関する事務（取引一任契約に基づく自己投資口の市場買付に関する事務）

（3）資本関係

2026年8月31日現在、本投資法人の投資口13,648口を保有しています。

七　特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） (2026年10月31日現在)	事業の内容
日本GLP株式会社	100百万円	投資助言・代理業
Ares Management Corporation	非開示	株式等の取得、保有等
Ares Holdco LLC	非開示	株式等の取得、保有等
Ares Holdings L.P.	非開示	株式等の取得、保有等
Ares Blossom Non-US Holdings Limited	0.06USD (0百万円)	株式等の取得、保有等
Ares Blossom Non-US Fund Management Holdings LLC	479,356,882.58USD (75,517百万円)	株式等の取得、保有等
GLP Japan Pte. Ltd.	19,554,505USD (3,080百万円)	株式等の取得、保有等
GLP J-REITマスターリース合同会社	1百万円	不動産賃貸業

（注）「資本金の額」については百万円未満を切り捨てて記載しています。また、米ドル（USD）の円貨換算は、2026年10月31日現在の株式会社三菱ＵＦＪ銀行のTTM（1USD=157.54円)を用いています。

（2）関係業務の概要

日本GLP株式会社、Ares Management Corporation、Ares Holdco LLC、Ares Holdings L.P.、Ares Blossom Non-US Holdings Limited、Ares Blossom Non-US Fund Management Holdings LLC、GLP Japan Pte. Ltd.、GLP J-REITマスターリース合同会社に係る関係業務の概要については、それぞれ前記「第一部　ファンド情報 / 第1　ファンドの状況 / 1　投資法人の概況 / （3）　投資法人の仕組み / ③　本投資法人の特定関係法人」をご参照ください。

（3）資本関係

スポンサーグループは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口95,955口（発行済投資口の総口数の2.0%）を保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第29期計算期間（2026年3月1日から2026年8月31日まで）の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第29期計算期間（2026年3月1日から2026年8月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,663,129	37,062,848
信託現金及び信託預金	12,872,466	13,160,449
営業未収入金	3,386,571	3,935,040
前払費用	1,322,145	952,362
未収消費税等	37,394	851,165
その他	48,290	82,231
流動資産合計	54,329,996	56,044,098
固定資産		
有形固定資産		
車両運搬具	1,016	1,016
減価償却累計額	△1,016	△1,016
車両運搬具（純額）	－	－
信託建物	※4 357,363,280	※4 374,705,360
減価償却累計額	△74,324,677	△77,617,811
信託建物（純額）	283,038,603	297,087,549
信託構築物	6,623,596	6,653,083
減価償却累計額	△3,564,772	△3,663,373
信託構築物（純額）	3,058,824	2,989,709
信託機械及び装置	73,798	74,085
減価償却累計額	△60,609	△61,607
信託機械及び装置（純額）	13,188	12,477
信託工具、器具及び備品	614,895	641,928
減価償却累計額	△287,222	△313,933
信託工具、器具及び備品（純額）	327,672	327,995
信託土地	526,119,083	547,167,193
信託建設仮勘定	6,865	125,989
有形固定資産合計	812,564,236	847,710,914
無形固定資産		
信託借地権	2,872,902	2,872,902
無形固定資産合計	2,872,902	2,872,902
投資その他の資産		
投資有価証券	595,875	595,875
長期前払費用	1,760,108	1,596,317
敷金及び保証金	10,330	10,330
繰延税金資産	－	90
その他	7,325	6,670
投資その他の資産合計	2,373,640	2,209,283
固定資産合計	817,810,779	852,793,100
繰延資産		
投資口交付費	5,846	－
投資法人債発行費	158,971	142,384
繰延資産合計	164,817	142,384
資産合計	872,305,593	908,979,584

（単位：千円）

	前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	345,651	560,839
短期借入金	―	41,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,100,000	5,100,000
1年内返済予定の長期借入金	55,370,000	53,323,000
未払金	4,356,947	5,004,689
未払費用	212,567	223,363
未払法人税等	605	1,100
前受金	4,401,734	4,508,050
預り金	―	18,560
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	378,416	60,563
流動負債合計	70,165,922	109,800,167
固定負債		
投資法人債	48,500,000	48,500,000
長期借入金	287,590,000	289,637,000
預り敷金及び保証金	16,298,745	18,046,782
信託預り敷金及び保証金	342,824	342,824
固定負債合計	352,731,569	356,526,606
負債合計	422,897,492	466,326,774
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	480,149,318	480,149,318
出資総額控除額	※3 △45,638,798	※3 △53,029,414
出資総額（純額）	434,510,520	427,119,903
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	14,897,580	15,532,905
剰余金合計	14,897,580	15,532,905
投資主資本合計	449,408,100	442,652,809
純資産合計	※2 449,408,100	※2 442,652,809
負債純資産合計	872,305,593	908,979,584

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 23,658,376	※1 24,197,751
その他賃貸事業収入	※1 1,566,932	※1 1,878,663
不動産等売却益	※2 3,596,066	※2 4,378,258
営業収益合計	28,821,375	30,454,673
営業費用		
賃貸事業費用	※1 8,864,055	※1 9,501,008
資産運用報酬	3,228,624	3,368,071
資産保管手数料	12,105	12,059
一般事務委託手数料	36,575	38,176
役員報酬	5,940	5,940
会計監査人報酬	16,000	16,000
租税公課	73,144	75,673
その他営業費用	102,741	109,157
営業費用合計	12,339,187	13,126,086
営業利益	16,482,187	17,328,587
営業外収益		
受取利息	97,081	96,888
未払分配金戻入	774	719
受取補填金	183,751	182,631
消費税等還付加算金	2	950
営業外収益合計	281,610	281,189
営業外費用		
支払利息	1,258,000	1,461,647
投資法人債利息	189,270	196,195
投資法人債発行費償却	16,586	16,586
融資関連費用	385,217	389,152
投資口交付費償却	15,544	5,846
その他	2,562	6,053
営業外費用合計	1,867,181	2,075,481
経常利益	14,896,616	15,534,295
特別利益		
圧縮未決算特別勘定戻入益	546,539	―
特別利益合計	546,539	―
特別損失		
固定資産圧縮損	※3 546,539	―
特別損失合計	546,539	―
税引前当期純利益	14,896,616	15,534,295
法人税、住民税及び事業税	605	2,106
法人税等調整額	11	△90
法人税等合計	616	2,015
当期純利益	14,896,000	15,532,279
前期繰越利益	1,580	625
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	14,897,580	15,532,905

(3) 【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金		投資主資本合計	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	480,149,318	△44,223,467	435,925,850	16,064,384	16,064,384	451,990,234	451,990,234
当期変動額							
利益超過分配		△1,415,330	△1,415,330			△1,415,330	△1,415,330
剰余金の配当				△16,062,803	△16,062,803	△16,062,803	△16,062,803
当期純利益				14,896,000	14,896,000	14,896,000	14,896,000
当期変動額合計	－	△1,415,330	△1,415,330	△1,166,803	△1,166,803	△2,582,134	△2,582,134
当期末残高	※1　480,149,318	△45,638,798	434,510,520	14,897,580	14,897,580	449,408,100	449,408,100

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
当期首残高	480,149,318	△45,638,798	434,510,520	14,897,580	14,897,580
当期変動額					
利益超過分配		△1,410,532	△1,410,532		
剰余金の配当				△14,896,954	△14,896,954
当期純利益				15,532,279	15,532,279
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△5,980,083	△5,980,083		
当期変動額合計	－	△7,390,616	△7,390,616	635,325	635,325
当期末残高	※1　480,149,318	△53,029,414	427,119,903	15,532,905	15,532,905

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	
当期首残高	－	449,408,100	449,408,100
当期変動額			
利益超過分配		△1,410,532	△1,410,532
剰余金の配当		△14,896,954	△14,896,954
当期純利益		15,532,279	15,532,279
自己投資口の取得	△5,980,083	△5,980,083	△5,980,083
自己投資口の消却	5,980,083		
当期変動額合計	－	△6,755,291	△6,755,291
当期末残高	－	442,652,809	442,652,809

（4）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
Ⅰ 当期未処分利益	14,897,580,632	15,532,905,789
Ⅱ 利益超過分配金加算額	1,410,532,914	1,868,158,512
うち出資総額控除額	1,410,532,914	1,868,158,512
Ⅲ 分配金額	16,307,487,669	17,398,117,440
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,399)	(3,660)
うち利益分配金	14,896,954,755	15,529,958,928
（うち１口当たり利益分配金）	(3,105)	(3,267)
うち利益超過分配金	1,410,532,914	1,868,158,512
（うち１口当たり利益超過分配金）	(294)	(393)
Ⅳ 次期繰越利益	625,877	2,946,861

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる14,896,954,755円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等（資産運用業協会の定める規則等を含む。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。 かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である4,307,500,806円から当期の資本的支出額である1,877,649,543円を控除した金額として算定される上限額2,429,851,263円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である4,307,500,806円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,290,589,639円を、継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）としました。また、当期についてはMarq習志野2の再開発に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、119,943,275円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる15,529,958,928円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、その他本投資法人が必要と判断する場合には、公表済みの分配金水準の維持を含む、分配金水準の安定性の維持等を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等（資産運用業協会の定める規則等を含む。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。 かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である4,378,448,464円の100分の40にほぼ相当する額として算定される1,749,318,912円を、継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）としました。また、当期についてはMarq習志野2の再開発に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、118,839,600円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

(注)本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針です。但し、保有資産の状況及び財務の状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、減価償却費相当額の100分の40に相当する金額を下回る水準とする場合もあります。
また、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、その他本投資法人が必要と判断する場合には、公表済みの分配金水準の維持を含む、分配金水準の安定性の維持等を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができるものとしております。
但し、これらの利益超過分配は資産運用業協会の規則等において定める額を超えない範囲で行うものとします。

（5）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	14,896,616	15,534,295
減価償却費	4,307,500	4,378,448
固定資産除却損	－	23,957
投資法人債発行費償却	16,586	16,586
投資口交付費償却	15,544	5,846
受取利息	△97,081	△96,888
未払分配金戻入	△774	△719
支払利息	1,447,270	1,657,842
受取補填金	△183,751	△182,631
固定資産圧縮損	546,539	－
圧縮未決算特別勘定戻入益	△546,539	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	463,209	△549,588
前払費用の増減額（△は増加）	△359,064	369,782
未収消費税等の増減額（△は増加）	△37,394	△813,771
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△3,134	△51,191
長期前払費用の増減額（△は増加）	150,020	163,791
営業未払金の増減額（△は減少）	△265,422	215,187
未払金の増減額（△は減少）	△197,571	383,776
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,310,904	－
前受金の増減額（△は減少）	30,961	106,315
預り金の増減額（△は減少）	－	18,560
信託有形固定資産の売却による減少額	10,313,221	5,750,365
小計	29,185,831	26,929,967
利息の受取額	87,812	114,138
利息の支払額	△1,456,825	△1,647,045
法人税等の支払額	△676	△1,610
補填金の受取額	193,978	183,751
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,010,121	25,579,199
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△8,000,000	△1,300,000
定期預金の払戻による収入	14,900,000	8,000,000
信託有形固定資産の取得による支出	△13,137,950	△45,034,467
預り敷金及び保証金の受入による収入	634,908	2,389,483
預り敷金及び保証金の返還による支出	△591,346	△959,299
投資有価証券の取得による支出	△161,099	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,355,487	△36,904,283
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	41,000,000
長期借入れによる収入	18,840,000	28,380,000
長期借入金の返済による支出	△18,840,000	△28,380,000
自己投資口の取得による支出	－	△5,980,083
利益分配金の支払額	△16,060,203	△14,897,272
利益超過分配金の支払額	△1,414,919	△1,410,513
その他	－	655
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,475,122	18,712,786
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,179,510	7,387,702
現金及び現金同等物の期首残高	37,356,085	41,535,595
現金及び現金同等物の期末残高	※1　41,535,595	※1　48,923,298

(6) 【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 資産の評価基準及び評価方法	**有価証券** **①子会社株式及び関連会社株式** **移動平均法による原価法** **②その他有価証券** **市場価格のない株式等** **移動平均法による原価法**
2. 固定資産の減価償却の方法	**有形固定資産　（信託財産を含む）** **定額法を採用しています。** **なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。** **建物　3～77年** **構築物　2～60年** **機械及び装置　6～12年** **車両運搬具　4年** **工具、器具及び備品　2～18年**
3. 繰延資産の処理方法	**①投資口交付費** **3年間にわたり定額法により償却しています。** **②投資法人債発行費** **償還までの期間にわたり定額法により償却しています。**
4. 収益及び費用の計上基準	**①固定資産税等の処理方法** **保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。** **なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は9,492千円、当期は103,618千円です。** **②収益に関する計上基準** **本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。** **(1)不動産等の売却** **不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。** **なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。** **(2)水道光熱費収入** **水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。**
5. ヘッジ会計の方法	**①ヘッジ会計の方法** **金利スワップについて特例処理を採用しています。** **②ヘッジ手段とヘッジ対象** **ヘッジ手段 金利スワップ取引** **ヘッジ対象 借入金金利** **③ヘッジ方針** **本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。** **④ヘッジ有効性評価の方法** **金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。**

6．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金

（重要な会計上の見積りに関する注記）

（固定資産の減損）

(1) 財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前期	当期
有形固定資産	812,564,236	847,710,914
無形固定資産	2,872,902	2,872,902

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

（未適用の会計基準等に関する注記）

（リースに関する会計基準等）

- **「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）**
- **「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）等**

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRSを任意適用して連結財務諸表を作成している企業が第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

貸手の会計処理については、収益認識会計基準との整合性を図る点並びにリースの定義及びリースの識別を除き、基本的に企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」等の定めを踏襲することとされています。

(2) 適用予定日

2028年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行 3 行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位：千円）

	前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	―	―
借入未実行残高	15,000,000	15,000,000

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
50,000	50,000

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
総消却口数	127,600口	171,747口
消却総額	16,801,201千円	22,781,284千円

※4. 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額は次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
信託建物	2,421,044	2,421,044

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	22,852,449	23,399,046
共益費収入	805,926	798,704
計	23,658,376	24,197,751
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	910,013	984,756
駐車場収入	147,802	158,023
発電設備賃貸収入	435,220	667,046
その他営業収入	73,894	68,837
計	1,566,932	1,878,663
不動産賃貸事業収益合計	25,225,309	26,076,415
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	2,116,243	2,148,765
外注委託費	967,180	983,661
水道光熱費	787,143	777,296
修繕費	75,727	136,818
損害保険料	368,688	374,555
減価償却費	4,307,500	4,378,448
固定資産除却損	－	23,957
その他賃貸事業費用	241,572	677,504
不動産賃貸事業費用合計	8,864,055	9,501,008
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	16,361,253	16,575,406

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

（単位：千円）

GLP 郡山Ⅲ	
不動産等売却収入	**3,256,793**
不動産等売却原価	**2,525,825**
その他売却費用	**34,183**
不動産等売却益	**696,784**

（単位：千円）

GLP 柏Ⅱ	
不動産等売却収入	**10,905,000**
不動産等売却原価	**7,787,396**
その他売却費用	**218,321**
不動産等売却益	**2,899,281**

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

（単位：千円）

GLP 東海	
不動産等売却収入	**10,400,000**
不動産等売却原価	**5,750,365**
その他売却費用	**271,375**
不動産等売却益	**4,378,258**

※3.固定資産圧縮損は、保険金等の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価格であり、内訳は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 **自 2025年 9月 1日** **至 2026年 2月28日**	**当期** **自 2026年 3月 1日** **至 2026年 8月31日**
信託建物	**546,539**	**－**

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	4,797,731口	4,753,584口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
現金及び預金	36,663,129	37,062,848
信託現金及び信託預金	12,872,466	13,160,449
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△8,000,000	△1,300,000
現金及び現金同等物	41,535,595	48,923,298

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 2026年 2月28日	当期 2026年 8月31日
1年内	43,698,480	46,119,490
1年超	130,128,256	133,298,070
合計	173,826,736	179,417,560

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性及び換金性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は、資産の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定によって流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を適正な水準に保つこと、及び支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、支払金利の上昇リスクの低減に努めています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。

預り敷金及び保証金及び信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されています。当該リスクについては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することにより流動性リスクを限定するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2026年2月28日）

2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	5,100,000	5,073,340	△26,660
(2)1年内返済予定の長期借入金	55,370,000	55,077,175	△292,824
(3)投資法人債	48,500,000	44,193,140	△4,306,860
(4)長期借入金	287,590,000	273,440,038	△14,149,961
負債計	396,560,000	377,783,693	△18,776,306
デリバティブ取引	－	－	－

当期（2026年8月31日）

2026年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	5,100,000	5,085,610	△14,390
(2)1年内返済予定の長期借入金	53,323,000	52,886,170	△436,829
(3)投資法人債	48,500,000	43,222,790	△5,277,210
(4)長期借入金	289,637,000	273,119,311	△16,517,688
負債計	396,560,000	374,313,882	△22,246,117
デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)1年内償還予定の投資法人債 (3)投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金 (4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2026年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,100,000	－	12,100,000	13,000,000	5,000,000	18,400,000
長期借入金	55,370,000	59,323,000	57,980,000	45,171,000	49,850,000	75,266,000
合計	60,470,000	59,323,000	70,080,000	58,171,000	54,850,000	93,666,000

当期（2026年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,100,000	1,000,000	19,100,000	5,000,000	5,000,000	18,400,000
長期借入金	53,323,000	65,700,000	52,971,000	58,790,000	45,920,000	66,256,000
合計	58,423,000	66,700,000	72,071,000	63,790,000	50,920,000	84,656,000

（有価証券に関する注記）

前期（2026年2月28日）及び当期（2026年8月31日）において該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026年2月28日）及び当期（2026年8月31日）において該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

前期（2026年2月28日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	306,060,000	268,180,000	（注1）	（注2）

（注1）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（2）1年内返済予定の長期借入金」、「（4）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

当期（2026年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	294,170,000	243,847,000	（注1）	（注2）

（注1）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（2）1年内返済予定の長期借入金」、「（4）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(退職給付に関する注記)

前期（2026年2月28日）及び当期（2026年8月31日）において該当事項はありません。

(持分法損益等に関する注記)

前期（2026年2月28日）及び当期（2026年8月31日）において該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期（2026年2月28日）及び当期（2026年8月31日）において該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	－	90
繰延税金資産小計	－	90
繰延税金資産の純額	－	90

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 2026年2月28日	当期 2026年8月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.45
その他	0.00	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.01

（関連当事者との取引に関する注記）

1.親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

該当事項はありません。

2.関連会社等

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

該当事項はありません。

3.兄弟会社等

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

該当事項はありません。

4.役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	川辻佑馬	―	―	（注2）	0.0	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注2）	3,358,339	未払金	3,118,650

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

（注2）上記取引は川辻佑馬が第三者（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬58,905千円及び売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬70,808千円を含んでいます。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	川辻佑馬	―	―	（注2）	0.0	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注2）	3,636,538	未払金	3,329,294

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

（注2）上記取引は川辻佑馬が第三者（GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬216,466千円及び売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬52,000千円を含んでいます。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	817,145,337	815,430,273
	期中増減額	△1,715,063	35,027,553
	期末残高	815,430,273	850,457,827
期末時価		1,136,630,000	1,184,350,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は1物件（Marq 栗東湖南）の取得（11,028,009千円）によるものであり、主な減少理由は2物件（GLP郡山Ⅲ、GLP 柏Ⅱ）の譲渡（10,313,221千円）及び減価償却費（4,307,500千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は4物件（Marq 南足柄、Marq 常総2、ALFALINK 茨木2、Marq 広島2）の取得（43,070,858千円）によるものであり、主な減少理由は1物件（GLP 東海）の譲渡（6,692,975千円）及び減価償却費（4,378,448千円）の計上によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、火災事故が発生したMarq 舞洲2及び建物部分を譲渡したMarq 習志野2については、その土地部分の評価額のみが前期及び当期の期末時価に含まれています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2．不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2．不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

1．報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う事業セグメントのうち、経済的特徴等が概ね類似したものを集約したものです。本投資法人は、その投資対象である各物件を事業セグメントと捉えており、各物件はマルチ物件及びBTS物件（注）のいずれかに分類することができることから、「マルチ物件賃貸事業」及び「BTS物件賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。

（注）本投資法人は、原則として、その建物が複数のテナントに賃貸されている物件をマルチ物件と定義し、その建物が単一のテナントのためにBTS（Build-to-suit）方式で開発された物件又は単一のテナントに賃貸されている物件をBTS物件と定義しています。但し、その建物が複数のテナントに賃貸されている場合であっても、共用部が存在しない場合には、BTS物件に分類しています。

なお、本投資法人が当期末時点で保有する物件のうち、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

マルチ物件：Marq 東京、Marq 杉戸2、Marq 越谷2、Marq 三郷2、Marq 尼崎、Marq 浦安3、Marq 小牧、Marq 東京2、Marq 習志野、Marq・MFLP 市川塩浜、Marq 厚木2、Marq 岡山総社1、Marq 岡山総社2、Marq 新砂、Marq 大阪、Marq 横浜、Marq 六甲3、Marq 座間、Marq 北本、Marq 岡山総社3、Marq 栗東湖南及びMarq 広島2

BTS物件：Marq 東扇島、Marq 昭島、Marq 富里、Marq 習志野2、Marq 加須、Marq 岩槻、Marq 辰巳、Marq 枚方、Marq 枚方2、Marq 舞洲2、Marq 津守、Marq 六甲、Marq 尼崎2、Marq 堺、Marq 富谷、Marq 早島、Marq 早島2、Marq 基山、Marq 仙台、Marq 羽村、Marq 船橋3、Marq 袖ヶ浦、Marq 六甲2、Marq 桑名、Marq 辰巳2a、Marq 門真、Marq 扇町、Marq 広島、Marq 神戸西、Marq 新木場、Marq 杉戸、Marq 松戸、Marq 鳥栖1、Marq 吉見、Marq 深江浜、Marq 富谷4、Marq 野田吉春、Marq 浦安、Marq 船橋2、Marq 三郷、Marq 舞洲1、Marq 湘南、Marq 摂津、Marq 西宮、Marq 滋賀、Marq 寝屋川、Marq 船橋4、Marq 東扇島2、Marq 狭山日高2、Marq 東扇島3、Marq 浦安2、Marq 八千代2、Marq 新座、Marq 狭山日高1、Marq 六甲4、Marq 常総、Marq 尼崎3、Marq 野洲、Marq 鈴鹿、ALFALINK 相模原4、Marq 福岡粕屋、Marq 沖縄浦添、Marq 加須2、Marq南足柄、Marq 常総2及びALFALINK 茨木2

2．報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期（2026年2月28日）

（単位：千円）

	マルチ物件賃貸事業	BTS物件賃貸事業	調整額（注2）	財務諸表計上額
営業収益（注1）	12,509,666	12,715,642	3,596,066	28,821,375
セグメント利益	7,906,401	8,454,852	120,934	16,482,187
セグメント資産	407,205,094	425,117,490	39,983,008	872,305,593
その他の項目				
減価償却費	1,896,617	2,410,883	－	4,307,500
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	11,730,451	1,175,207	6,865	12,912,523

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）営業収益の調整額3,596,066千円は、報告セグメントに帰属しない不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額120,934千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,475,132千円及び報告セグメントに帰属しない不動産等売却益3,596,066千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額39,983,008千円は、流動資産37,441,922千円、有形固定資産6,865千円、投資その他の資産2,369,403千円及び繰延資産164,817千円です。

その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額6,865千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で信託建設仮勘定の増加額6,865千円です。

当期（2026年8月31日）

（単位：千円）

	マルチ物件賃貸事業	BTS物件賃貸事業	調整額（注2）	財務諸表計上額
営業収益（注1）	12,628,388	13,448,026	4,378,258	30,454,673
セグメント利益	7,958,564	8,616,842	753,180	17,328,587
セグメント資産	398,485,551	469,391,711	41,102,320	908,979,584
その他の項目				
減価償却費	1,819,528	2,558,919	－	4,378,448
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	13,935,800	31,244,525	119,189	45,299,514

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）営業収益の調整額4,378,258千円は、報告セグメントに帰属しない不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額753,180千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,625,078千円及び報告セグメントに帰属しない不動産等売却益4,378,258千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額41,102,320千円は、流動資産38,628,865千円、有形固定資産125,989千円、投資その他の資産2,205,081千円及び繰延資産142,384千円です。

その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額119,189千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で信託建設仮勘定の増加額119,189千円です。

（関連情報）

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
White Tree特定目的会社	2,899,281	―

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
合同会社アクネ	4,378,258	―

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
1口当たり純資産額	93,670円	93,119円
1口当たり当期純利益	3,104円	3,248円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	当期 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日
当期純利益	14,896,000千円	15,532,279千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	14,896,000千円	15,532,279千円
期中平均投資口数	4,797,731口	4,780,970口

（重要な後発事象に関する注記）

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2026年10月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2027年2月26日に消却することを併せて決定しています。

a．自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断しました。

b．取得に係る事項の内容

・取得し得る投資口の総数	**77,000口（上限）** **発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合　1.62%**
・投資口の取得価額の総額	**10,000百万円（上限）**
・取得方法	**証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付**
・取得期間	**2026年10月16日～2027年2月17日**

（追加情報）

資産の譲渡

本投資法人は、下記のとおり不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。

・資産の名称	**Marq富里**
・特定資産の種類	**不動産信託受益権**
・契約日	**2026年7月8日**
・譲渡予定日	**2027年2月26日**
・譲渡予定価格	**7,200百万円**
・譲渡先	**非開示（注）**

（注）譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

（7）【附属明細表】

①有価証券明細表

株式

銘柄	株式数	取得価額（千円）		評価額（千円）		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額（注）		
岡山県総合流通センター株式会社	16株	100	1,600	100	1,600	－	
合計	16株	100	1,600	100	1,600	－	

（注）当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しています。

株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額（千円）	帳簿価額（千円）	未収利息（千円）	前払経過利子（千円）	評価額（千円）(注1)	評価損益（千円）	備考
優先出資証券	Acacia特定目的会社優先出資証券	－	594,275	－	－	594,275	－	(注2)
合計	－	－	594,275	－	－	594,275	－	

（注1）評価額につきましては、取得原価を記載しています。
（注2）裏付資産は、千葉県習志野市において開発中の物流施設及び借地権です。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）(注1)		時価(千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	294,170,000	243,847,000	15,658,699
合計		294,170,000	243,847,000	15,658,699

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注3）当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

③不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	車両運搬具	1,016	－	－	1,016	1,016	－	－	
	信託建物	357,363,280	19,954,538	2,612,458	374,705,360	77,617,811	4,217,457	297,087,549	
	信託構築物	6,623,596	73,890	44,403	6,653,083	3,663,373	131,978	2,989,709	
	信託機械及び装置	73,798	287	－	74,085	61,607	997	12,477	
	信託工具、器具及び備品	614,895	29,293	2,259	641,928	313,933	28,014	327,995	
	信託土地	526,119,083	25,122,316	4,074,206	547,167,193	－	－	547,167,193	
	信託建設仮勘定	6,865	119,189	65	125,989	－	－	125,989	
	合計	890,802,535	45,299,514	6,733,393	929,368,657	81,657,742	4,378,448	847,710,914	
無形固定資産	信託借地権	2,872,902	－	－	2,872,902	－	－	2,872,902	
	合計	2,872,902	－	－	2,872,902	－	－	2,872,902	

（注1）「当期増加額」は主にMarq南足柄、Marq常総2、ALFALINK茨木2、Marq広島2の取得及び資本的支出によるものです。
（注2）「当期減少額」は主にGLP東海の売却によるものです。

④その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、「③不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率(注1)	償還期限	使途	担保
第5回無担保投資法人債	2014年12月26日	3,000,000	－	3,000,000	1.17%	2026年12月25日	(注2)	無担保(注4)
第8回無担保投資法人債	2016年11月28日	1,100,000	－	1,100,000	0.45%	2026年11月27日	(注2)	無担保(注4)
第9回無担保投資法人債	2017年2月27日	1,000,000	－	1,000,000	0.47%	2027年2月26日	(注2)	無担保(注4)
第11回無担保投資法人債	2018年7月9日	1,000,000	－	1,000,000	0.56%	2028年7月7日	(注2)	無担保(注4)
第12回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2018年12月20日	5,100,000	－	5,100,000	0.68%	2028年12月20日	(注2)	無担保(注4)
第13回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年7月8日	8,000,000	－	8,000,000	0.61%	2029年7月6日	(注2)	無担保(注5)
第14回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年11月27日	5,000,000	－	5,000,000	0.55%	2029年11月27日	(注3)	無担保(注4)
第15回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2020年9月25日	5,000,000	－	5,000,000	0.51%	2030年9月25日	(注2)	無担保(注4)
第16回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2020年12月23日	3,500,000	－	3,500,000	0.75%	2035年12月21日	(注3)	無担保(注4)
第17回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2021年3月23日	5,000,000	－	5,000,000	0.97%	2041年3月22日	(注2)	無担保(注4)
第18回無担保投資法人債(グリーンボンド)(サステナビリティ・リンク・ボンド)(注7)	2021年9月28日	6,000,000	－	6,000,000	0.23%(注8)	2028年9月28日	(注2)	無担保(注4)
第20回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2022年2月25日	1,300,000	－	1,300,000	0.52%	2032年2月25日	(注2)	無担保(注4)
第21回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2022年12月23日	2,000,000	－	2,000,000	0.82%	2032年12月23日	(注2)(注3)	無担保(注4)
第22回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2023年7月26日	2,600,000	－	2,600,000	0.90%	2033年7月26日	(注2)(注3)	無担保(注4)
第23回無担保投資法人債	2024年5月28日	2,000,000	－	2,000,000	1.58%	2034年5月26日	(注3)	無担保(注4)
第24回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2024年12月19日	2,000,000	－	2,000,000	1.63%	2034年12月19日	(注3)	無担保(注4)
合計		53,600,000	－	53,600,000				

(注1) 利率は、小数点第3位で四捨五入して表示しております。
(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。
(注3) 資金使途は、投資法人債の償還資金です。
(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。
(注5) 投資法人債間限定同順位特約付です。
(注6) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年毎の償還予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	5,100,000	1,000,000	19,100,000	5,000,000	5,000,000

(注7) サステナビリティ・リンク・ボンドとは、あらかじめ定められた特定の重要業績評価指標（KPI）の目標またはサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）を達成するか否かにより条件が変化する債券をいいます。
(注8) 2024年12月末日以降の各判定日において本投資法人がSPTsを達成していると判定した場合においては、2025年9月28日の翌日以降年0.234%となります。
なお、2025年12月末日において本投資法人がSPTsを達成したため、2026年9月28日の翌日以降2027年9月28日までの期間は年0.234%となります。
次回の判定日は2027年7月28日です。

⑥借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.29%	2027年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	18,000,000	-	18,000,000	1.29%	2027年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	12,000,000	-	12,000,000	1.29%	2027年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	-	10,000,000	-	10,000,000	1.29%	2027年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	小計	-	41,000,000	-	41,000,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	500,000	-	500,000	-	1.48%（注4）	2026年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	500,000	-					
	株式会社三井住友銀行	1,530,000	-	-	1,530,000	1.85%（注4）	2027年9月2日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,170,000	-	-	1,170,000					
	株式会社三井住友銀行	5,600,000	-	-	5,600,000	1.22%（注4）	2026年12月21日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,100,000	-	-	5,100,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.31%（注4）	2027年12月20日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	1.57%（注4）	2028年12月20日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社三井住友銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	0.60%（注4）	2026年10月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,300,000	-	-	2,300,000					
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	1,420,000	-	-	1,420,000	0.71%（注4）	2028年2月29日	期限一括	(注5)(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,110,000	-	-	1,110,000					
	株式会社みずほ銀行	630,000	-	-	630,000					
	株式会社三井住友銀行	3,160,000	-	-	3,160,000	0.70%（注4）	2027年9月2日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,840,000	-	-	2,840,000					
	株式会社みずほ銀行	1,770,000	-	-	1,770,000					
	株式会社日本政策投資銀行	530,000	-	-	530,000					
	株式会社りそな銀行	540,000	-	-	540,000					
	株式会社三井住友銀行	2,100,000	-	-	2,100,000	0.63%（注4）	2029年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,100,000	-	-	2,100,000					
	株式会社みずほ銀行	1,800,000	-	-	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.44%（注4）	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,170,000	-	-	4,170,000					
	株式会社みずほ銀行	2,730,000	-	-	2,730,000					
	株式会社福岡銀行	460,000	-	-	460,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,680,000	-	-	1,680,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,250,000	-	-	3,250,000	0.32%（注4）	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,150,000	-	-	4,150,000	0.33%（注4）	2027年5月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,230,000	-	-	3,230,000					
	株式会社福岡銀行	2,900,000	-	-	2,900,000					
	農林中央金庫	2,440,000	-	-	2,440,000					
	株式会社三井住友銀行	4,100,000	-	-	4,100,000	0.44%（注4）	2029年5月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,320,000	-	-	3,320,000					
	株式会社みずほ銀行	1,720,000	-	-	1,720,000					
	株式会社西日本シティ銀行	270,000	-	-	270,000					
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	-	-	200,000					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.34%（注4）	2028年10月13日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2,200,000	-	-	2,200,000					
	農林中央金庫	650,000	-	-	650,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社西日本シティ銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社三井住友銀行	3,590,000	-	-	3,590,000	0.29%（注4）	2027年12月10日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,310,000	-	-	1,310,000					
	株式会社みずほ銀行	4,040,000	-	-	4,040,000					
	農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	880,000	-	-	880,000					
	株式会社山梨中央銀行	870,000	-	-	870,000					
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社三井住友銀行	1,930,000	-	-	1,930,000	0.33%（注4）	2028年10月13日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,580,000	-	-	2,580,000					
	株式会社みずほ銀行	1,700,000	-	-	1,700,000					
	農林中央金庫	460,000	-	-	460,000					
	株式会社三井住友銀行	5,040,000	-	-	5,040,000	0.42%（注4）	2029年12月11日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,900,000	-	-	4,900,000					
	株式会社みずほ銀行	2,480,000	-	-	2,480,000					
	株式会社三十三銀行	1,880,000	-	-	1,880,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,250,000	-	-	1,250,000					
	株式会社西日本シティ銀行	880,000	-	-	880,000					
	三井住友信託銀行株式会社	660,000	-	-	660,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	420,000	-	-	420,000					
	株式会社七十七銀行	250,000	-	-	250,000					
	株式会社三井住友銀行	940,000	-	940,000	-	0.23%（注4）	2026年6月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	900,000	-	900,000	-					
	株式会社みずほ銀行	820,000	-	820,000	-					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	370,000	-	370,000	-					
	株式会社りそな銀行	370,000	-	370,000	-					
	株式会社福岡銀行	210,000	-	210,000	-					
	株式会社西日本シティ銀行	210,000	-	210,000	-					
	株式会社横浜銀行	370,000	-	370,000	-					
	株式会社三井住友銀行	790,000	-	-	790,000	0.37%（注4）	2030年7月12日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	760,000	-	-	760,000					
	株式会社みずほ銀行	690,000	-	-	690,000					
	農林中央金庫	370,000	-	-	370,000					
	株式会社日本政策投資銀行	210,000	-	-	210,000					
	株式会社りそな銀行	140,000	-	-	140,000					
	株式会社あおぞら銀行	1,950,000	-	-	1,950,000					
	三井住友信託銀行株式会社	430,000	-	-	430,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	290,000	-	-	290,000					
	株式会社七十七銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社西日本シティ銀行	530,000	-	-	530,000					
	株式会社三十三銀行	430,000	-	-	430,000					
	株式会社山梨中央銀行	330,000	-	-	330,000					
	株式会社関西みらい銀行	740,000	-	-	740,000					
	株式会社横浜銀行	370,000	-	-	370,000					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	640,000	-	-	640,000	0.44%（注4）	2031年4月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	550,000	-	-	550,000					
	株式会社みずほ銀行	530,000	-	-	530,000					
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三井住友銀行	120,000	-	120,000	-	0.22%（注4）	2026年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	150,000	-	150,000	-					
	株式会社みずほ銀行	210,000	-	210,000	-					
	農林中央金庫	40,000	-	40,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	340,000	-	340,000	-					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	140,000	-	140,000	-					
	株式会社三井住友銀行	420,000	-	-	420,000	0.37%（注4）	2030年7月12日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	550,000	-	-	550,000					
	株式会社みずほ銀行	720,000	-	-	720,000					
	農林中央金庫	150,000	-	-	150,000					
	株式会社りそな銀行	130,000	-	-	130,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.30%（注4）	2027年12月10日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000					
	農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.50%（注4）	2031年12月19日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	980,000	-	-	980,000	0.31%（注4）	2026年12月21日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,460,000	-	-	1,460,000	0.31%（注4）	2026年12月21日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.35%（注4）	2027年2月26日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	580,000	-	-	580,000	0.49%（注4）	2029年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	580,000	-	-	580,000					
	株式会社日本政策投資銀行	280,000	-	-	280,000					
	株式会社りそな銀行	370,000	-	-	370,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	140,000	-	-	140,000					
	株式会社三井住友銀行	850,000	-	850,000	-	0.41%（注4）	2026年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	850,000	-	850,000	-					
	株式会社みずほ銀行	900,000	-	900,000	-					
	農林中央金庫	750,000	-	750,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,200,000	-	1,200,000	-					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	650,000	-	650,000	-					
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42%（注4）	2027年5月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	4,580,000	-	-	4,580,000	0.53%（注4）	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,580,000	-	-	4,580,000					
	株式会社みずほ銀行	4,400,000	-	-	4,400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	650,000	-	-	650,000					
	農林中央金庫	580,000	-	-	580,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	580,000	-	-	580,000					
	株式会社千葉銀行	500,000	-	-	500,000					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,080,000	-	-	1,080,000	0.77%（注4）	2029年7月6日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	600,000	-	-	600,000					
	株式会社りそな銀行	890,000	-	-	890,000					
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社千葉銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社三井住友銀行	2,660,000	-	-	2,660,000	0.85%（注4）	2030年7月12日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,340,000	-	-	2,340,000					
	株式会社みずほ銀行	1,100,000	-	-	1,100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社りそな銀行	1,100,000	-	-	1,100,000					
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社山梨中央銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	1,260,000	-	-	1,260,000	0.95%（注4）	2031年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,160,000	-	-	1,160,000					
	株式会社みずほ銀行	1,100,000	-	-	1,100,000					
	農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	700,000	-	-	700,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社あおぞら銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	1.01%（注4）	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社関西みらい銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.05%（注4）	2032年11月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	-	1,700,000	-	1.33%	2026年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,550,000	-	1,550,000	-					
	株式会社みずほ銀行	540,000	-	540,000	-					
	株式会社日本政策投資銀行	350,000	-	350,000	-					
	株式会社りそな銀行	150,000	-	150,000	-					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	470,000	-	470,000	-					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	300,000	-	300,000	-					
	信金中央金庫	500,000	-	500,000	-					
	株式会社常陽銀行	470,000	-	470,000	-					
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.75%（注4）	2027年5月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,150,000	-	-	1,150,000	1.20%（注4）	2031年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,050,000	-	-	1,050,000					
	株式会社みずほ銀行	360,000	-	-	360,000					
	株式会社日本政策投資銀行	230,000	-	-	230,000					
	株式会社りそな銀行	110,000	-	-	110,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社三井住友銀行	2,120,000	-	2,120,000	-	1.33%	2026年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,950,000	-	1,950,000	-					
	株式会社みずほ銀行	1,540,000	-	1,540,000	-					
	株式会社りそな銀行	700,000	-	700,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-					
	株式会社福岡銀行	500,000	-	500,000	-					
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	200,000	-					
	株式会社千葉銀行	500,000	-	500,000	-					
	信金中央金庫	400,000	-	400,000	-					
	株式会社常陽銀行	1,250,000	-	1,250,000	-					
	株式会社みなと銀行	300,000	-	300,000	-					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	944,000	-	-	944,000	0.52%（注4）	2027年5月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	830,000	-	-	830,000					
	株式会社みずほ銀行	990,000	-	-	990,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社あおぞら銀行	220,000	-	-	220,000					
	株式会社千葉銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社常陽銀行	250,000	-	-	250,000					
	株式会社みなと銀行	350,000	-	-	350,000					
	株式会社三井住友銀行	790,000	-	-	790,000	0.87%（注4）	2031年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	690,000	-	-	690,000					
	株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社あおぞら銀行	450,000	-	-	450,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	信金中央金庫	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三井住友銀行	1,496,000	-	-	1,496,000	0.99%（注4）	2032年2月27日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,280,000	-	-	1,280,000					
	株式会社みずほ銀行	970,000	-	-	970,000					
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社あおぞら銀行	280,000	-	-	280,000					
	株式会社西日本シティ銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社山口銀行	500,000	-	-	500,000					
	信金中央金庫	300,000	-	-	300,000					
	株式会社みなと銀行	350,000	-	-	350,000					
	株式会社三井住友銀行	726,000	-	-	726,000	0.51%（注4）	2027年5月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,040,000	-	-	1,040,000					
	株式会社日本政策投資銀行	750,000	-	-	750,000					
	株式会社福岡銀行	613,000	-	-	613,000					
	株式会社七十七銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社みずほ銀行	1,261,000	-	-	1,261,000	0.66%（注4）	2029年7月6日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	505,000	-	-	505,000	0.80%（注4）	2030年7月12日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	719,000	-	-	719,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,486,000	-	-	1,486,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,780,000	-	-	3,780,000	0.94%	2030年7月12日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	580,000	-	-	580,000	0.94%	2030年7月12日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	870,000	-	-	870,000	0.96%（注4）	2030年7月12日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,150,000	-	-	1,150,000	1.03%（注4）	2030年12月20日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,250,000	-	-	1,250,000	0.79%（注4）	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.82%（注4）	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,620,000	-	-	1,620,000	0.92%（注4）	2030年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,140,000	-	-	2,140,000					
	株式会社みずほ銀行	1,210,000	-	-	1,210,000					
	株式会社りそな銀行	600,000	-	-	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					
	株式会社福岡銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社あおぞら銀行	180,000	-	-	180,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	470,000	-	-	470,000					
	株式会社七十七銀行	180,000	-	-	180,000					
	株式会社中国銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三井住友銀行	1,430,000	-	-	1,430,000	1.12%（注4）	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,700,000	-	-	1,700,000					
	株式会社みずほ銀行	620,000	-	-	620,000					
	株式会社りそな銀行	350,000	-	-	350,000					
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000					
	株式会社福岡銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社中国銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社三井住友銀行	850,000	-	-	850,000	1.23%（注4）	2033年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	850,000	-	-	850,000					
	株式会社みずほ銀行	490,000	-	-	490,000					
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000					
	農林中央金庫	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,900,000	-	-	1,900,000	1.10%	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みなと銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.02%（注4）	2031年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社群馬銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.02%（注4）	2031年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.93%（注9）	2027年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,080,000	-	-	1,080,000	0.95%（注4）	2027年8月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	450,000	-	-	450,000					
	株式会社みずほ銀行	270,000	-	-	270,000					
	株式会社日本政策投資銀行	100,000	-	-	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社	100,000	-	-	100,000					
	株式会社三井住友銀行	6,460,000	-	-	6,460,000	1.13%（注4）	2030年9月2日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,880,000	-	-	2,880,000					
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	430,000	-	-	430,000					
	三井住友信託銀行株式会社	440,000	-	-	440,000					
	株式会社りそな銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.93%（注9）	2027年8月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あいち銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.70%	2032年9月1日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,930,000	-	-	2,930,000	1.46%（注4）	2031年3月3日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,930,000	-	-	2,930,000					
	株式会社みずほ銀行	810,000	-	-	810,000					
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	-	-	550,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000	-	-	1,400,000					
	株式会社福岡銀行	1,690,000	-	-	1,690,000					
	株式会社あおぞら銀行	370,000	-	-	370,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	370,000	-	-	370,000					
	株式会社群馬銀行	420,000	-	-	420,000					
	株式会社七十七銀行	120,000	-	-	120,000					
	株式会社大和ネクスト銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社池田泉州銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.93%（注9）	2028年2月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社あいち銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.04%	2033年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	650,000	-	-	650,000	1.40%（注4）	2030年5月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社大和ネクスト銀行	1,070,000	-	-	1,070,000					
	株式会社池田泉州銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社京葉銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.06%	2033年6月30日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	5,700,000	-	-	5,700,000	1.77%（注4）	2033年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,330,000	-	-	1,330,000	1.67%（注4）	2031年10月14日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,130,000	-	-	1,130,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	730,000	-	-	730,000					
	株式会社群馬銀行	450,000	-	-	450,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,620,000	-	-	1,620,000	1.55%（注4）	2033年10月14日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	1.86%	2033年10月14日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.92%（注9）	2028年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,130,000	-	-	1,130,000	1.68%（注4）	2030年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	830,000	-	-	830,000					
	株式会社みずほ銀行	820,000	-	-	820,000					
	株式会社りそな銀行	390,000	-	-	390,000					
	株式会社三井住友銀行	350,000	-	-	350,000	1.95%（注4）	2032年8月27日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,034,000	-	-	1,034,000					
	株式会社みずほ銀行	2,007,000	-	-	2,007,000					
	株式会社りそな銀行	262,500	-	-	262,500					
	農林中央金庫	296,000	-	-	296,000					
	株式会社福岡銀行	1,223,000	-	-	1,223,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	87,500	-	-	87,500					
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	2.05%（注4）	2033年8月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	2.21%	2031年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社岩手銀行	-	1,180,000	-	1,180,000	2.29%	2032年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	-	2,900,000	-	2,900,000	1.33%	2029年6月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	2,840,000	-	2,840,000					
	株式会社みずほ銀行	-	1,930,000	-	1,930,000					
	株式会社福岡銀行	-	310,000	-	310,000					
	株式会社りそな銀行	-	520,000	-	520,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	840,000	-	840,000					
	株式会社千葉銀行	-	200,000	-	200,000					
	信金中央金庫	-	400,000	-	400,000					
	株式会社常陽銀行	-	720,000	-	720,000					
	株式会社みなと銀行	-	300,000	-	300,000					
	株式会社大和ネクスト銀行	-	500,000	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	-	3,330,000	-	3,330,000	1.36%	2032年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	3,060,000	-	3,060,000					
	株式会社みずほ銀行	-	2,080,000	-	2,080,000					
	株式会社福岡銀行	-	400,000	-	400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	-	350,000	-	350,000					
	株式会社りそな銀行	-	700,000	-	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	-	950,000	-	950,000					
	株式会社あおぞら銀行	-	200,000	-	200,000					
	株式会社横浜銀行	-	370,000	-	370,000					
	株式会社千葉銀行	-	300,000	-	300,000					
	信金中央金庫	-	500,000	-	500,000					
	株式会社常陽銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
	株式会社池田泉州銀行	-	500,000	-	500,000					
	小計	342,960,000	28,380,000	28,380,000	342,960,000					
合計		342,960,000	69,380,000	28,380,000	383,960,000					

(注1) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

(注2) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第3位で四捨五入して表示しております。

(注3) 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注5) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注6) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注7) 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

(注8) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年以内における返済予定額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	65,700,000	52,971,000	58,790,000	45,920,000

(注9) 株式会社りそな銀行を貸付人とするローンは、同社が「日本銀行が行う気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（以下、気候変動オペ）の利用」で開示している対象投融資の要件（以下、適用要件）に本件が該当すると判断しており、日本銀行から気候変動オペによる資金供給を受ける予定です。そのため、当該貸付金利は気候変動オペの基本要領にて規定される金利を基準金利としております。なお、貸出期間の途中に適用要件の一部又は全部が不適合となった場合、または日本銀行が気候変動オペを廃止しレート提示を行わなくなった場合、以降の貸付金利は、その直前の利息計算期間に係る利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する3か月物の日本円TIBORを基準金利とします。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年8月末日現在）

Ⅰ　資産総額	908,979百万円
Ⅱ　負債総額	466,326百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	442,652百万円
Ⅳ　発行済数量	4,753,584口
Ⅴ　1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	93,119円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第24期計算期間 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	2024年2月29日	0口 (0口)	27,600口 (0口)	4,897,731口
第25期計算期間 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	該当なし			4,897,731口
第26計算期間 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	2025年2月28日	0口 (0口)	100,000口 (0口)	4,797,731口
第27計算期間 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	該当なし			4,797,731口
第28計算期間 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	該当なし			4,797,731口
第29計算期間 自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月31日	2026年8月31日	0口 (0口)	44,147口 (0口)	4,753,584口

（注）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までに、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2026年4月13日	臨時報告書
2026年4月13日	訂正発行登録書
2026年5月12日	自己株券買付状況報告書
2026年5月28日	有価証券報告書
2026年6月11日	自己株券買付状況報告書
2026年7月8日	自己株券買付状況報告書
2026年8月6日	自己株券買付状況報告書
2026年9月8日	自己株券買付状況報告書
2026年9月24日	発行登録書
2026年10月15日	臨時報告書
2026年10月15日	臨時報告書
2026年10月15日	訂正発行登録書
2026年11月12日	自己株券買付状況報告書

独立監査人の監査報告書

2026年11月27日

GLP投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	倉持 奈美子
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野村　　実

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているGLP投資法人の2026年３月１日から2026年８月31日までの第29期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、GLP投資法人の2026年８月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は自己投資口の取得の決定を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）1. 上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。