

# 2022年10月12日公表の 以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」  
「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」  
「2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに  
2023年8月期の運用状況及び分配金の予想について」

GLP投資法人（3281）

2022年10月12日



# ディスクレームー

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2022年10月12日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年8月期の運用状況及び分配金の予想について」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

本資料は、GLP投資法人（以下「本投資法人」ということがあります。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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。）が作成した図表・データ、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報を前提とした本投資法人又は資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提

としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しています。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

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

不動産投資信託証券発行者 GLP投資法人（コード番号：3281）

資産運用会社 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2547号／加入協会：一般社団法人投資信託協会）

# 目次

## 2022年10月12日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

---

オファリング・サマリー

P.4

---

取得予定資産の概要

P.11

---

インベストメント・ハイライト

P.18

---



# オファリング・サマリー

# オフアリング・サマリー

## 本募集の意義

- アクティブ・アセットマネジメント及び豊富な知見を活かしたポートフォリオ運営を通じて、時価総額J-REIT上位10社<sup>1</sup>においてトップクラスの成長力と安定性<sup>2</sup>を実現

### アクティブ・アセット マネジメント

- 本募集において6物件/629億円（取得予定価格合計）<sup>3</sup>を取得、本募集前比+3.0%の分配金成長\*を目指す
- スポンサーの強力なリーシングチームと協業し、2023年2月期の賃料増額率<sup>4</sup>は+6%~+7%を見込む
- 市況を捉え5期連続で物件売却を実施し、売却益による分配金の押上げを図る

### 豊富な知見を活かした ポートフォリオ運営

- スポンサーの経験豊富なオペレーション力を活かし、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率<sup>5</sup>は99.3%と高稼働を堅持
- 本募集により、ポートフォリオは90物件となり、物流J-REIT<sup>6</sup>有数の分散ポートフォリオを構築
- 好立地物件の再開発を通じて物件が有する潜在性を最大化し、NOIのアップサイドを狙う

### 成長性と安定性を支える 多様な取組み

- 取得済資産の一部に太陽光発電設備を追加で設置し、NOIの向上を企図
- 中長期の市況を見据えて、デットファイナンスの調達手法の分散を推進
- ESG目標の進捗は順調であり、グループ総力を挙げてカーボンニュートラル<sup>7</sup>を強力に推進



## オフリング・サマリー

# 安定性と成長性を兼ね備えたGLP投資法人

- 物流J-REIT最多の物件数を背景とした安定性に加えて、時価総額J-REIT上位10社のうちトップクラスの成長実績を有するGLP投資法人

物流J-REIT最多の  
物件数<sup>1</sup>

90 物件

物流J-REIT屈指の  
総テナント数<sup>2</sup>

175 社

時価総額J-REIT上位10社のうち  
トップクラスの安定成長の  
トラックレコード

直近5期の年間DPU成長率<sup>3</sup> 5.7%

1物件当たり  
資産規模割合<sup>4</sup>

1.1%

ポートフォリオ  
鑑定評価額<sup>5</sup>

1.08 兆円

物流J-REIT  
最大級の含み益<sup>6</sup>  
(含み益 / 含み益率<sup>6</sup>)

2,735 億円 /  
36.9%

上場来のトータルリターン<sup>7</sup>

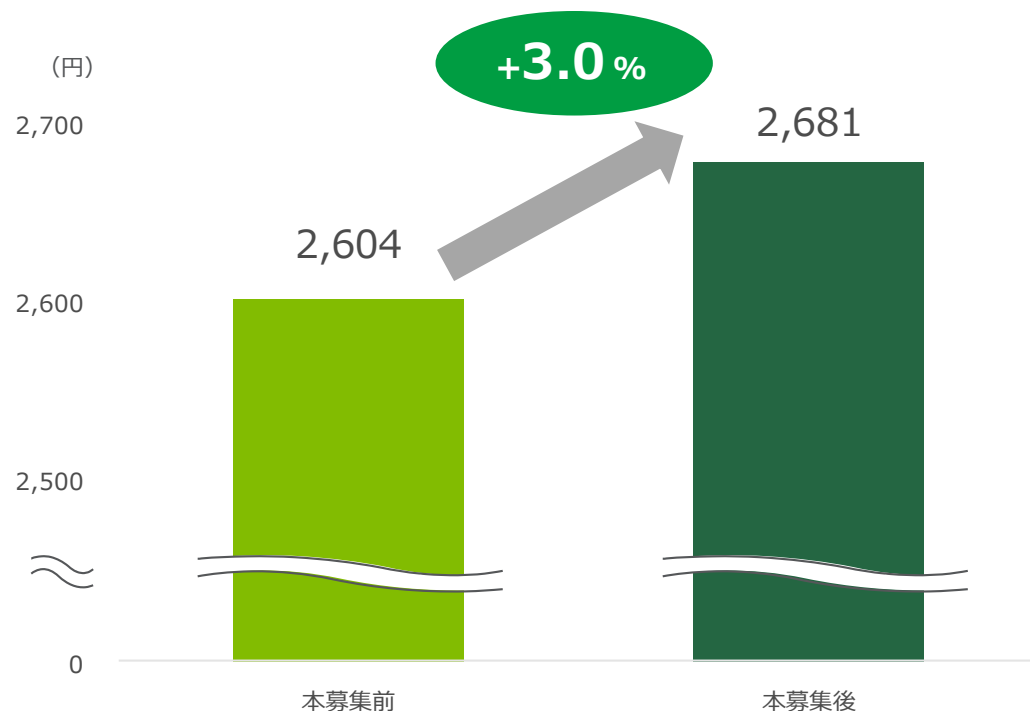
284.4%

# 2022年10月12日付公表のプレスリリースに関する補足説明資料

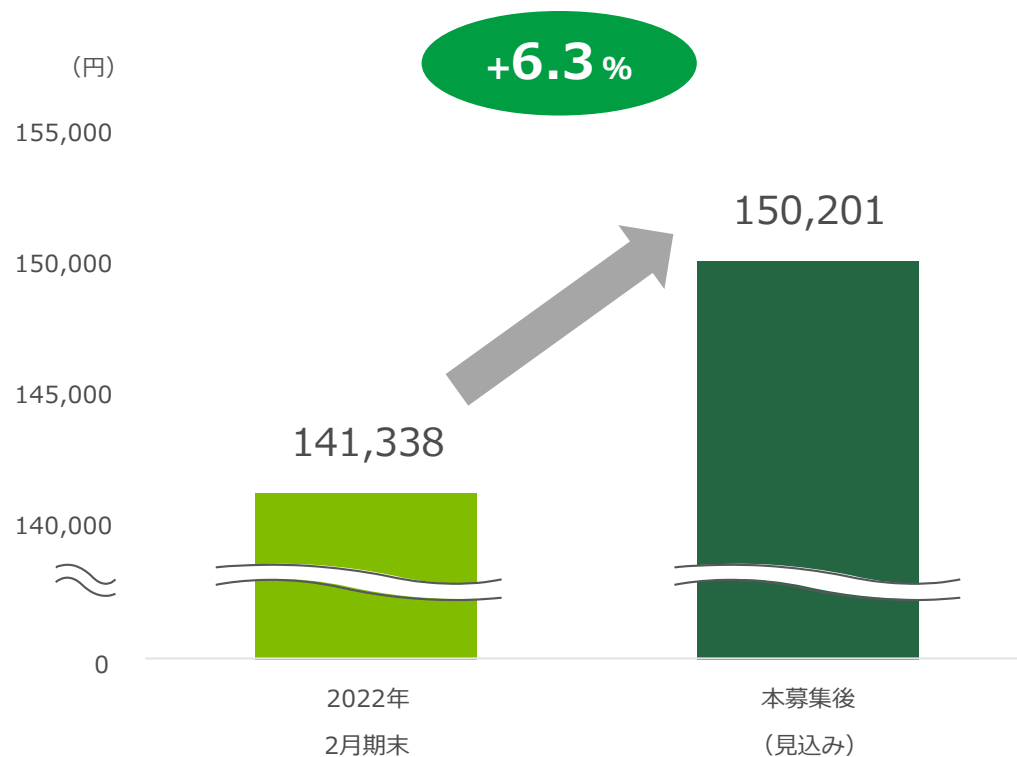
## 本募集における投資主価値の向上

- 取得予定資産の取得等により、総資産LTV<sup>1</sup>を同水準で維持しつつ、1口当たり分配金（調整後業績試算）\*は+3.0%、1口当たりNAV<sup>2</sup>は+6.3%を見込む

### 1口当たり分配金（調整後業績試算）



### 1口当たりNAV

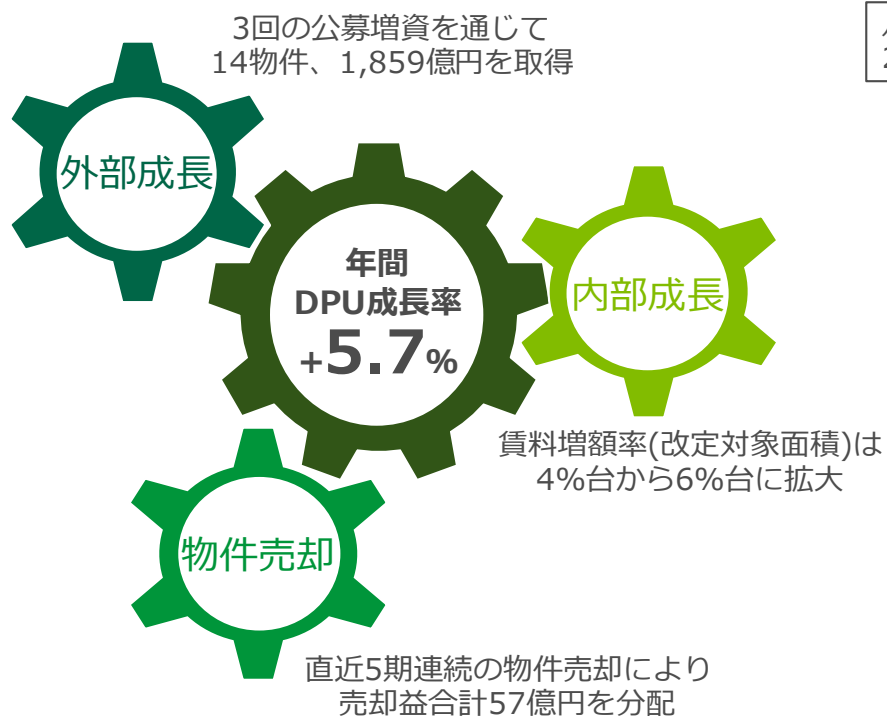


\*本募集前の「1口当たり分配金」は、2022年4月13日付「2022年2月期決算短信（REIT）」に記載した予想数値の前提条件を基に算出した2022年4月13日時点のものであり、本募集後の「1口当たり分配金（調整後業績試算）」は、2022年10月12日付「2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年8月期の運用状況及び分配金の予想について」に記載した予想数値の前提条件を基に算出した2022年10月12日時点のものです。当該数値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。その他本ページに関する注記の詳細はP.29及び30をご参照ください。

# オフリング・サマリー アクティブ・アセットマネジメント

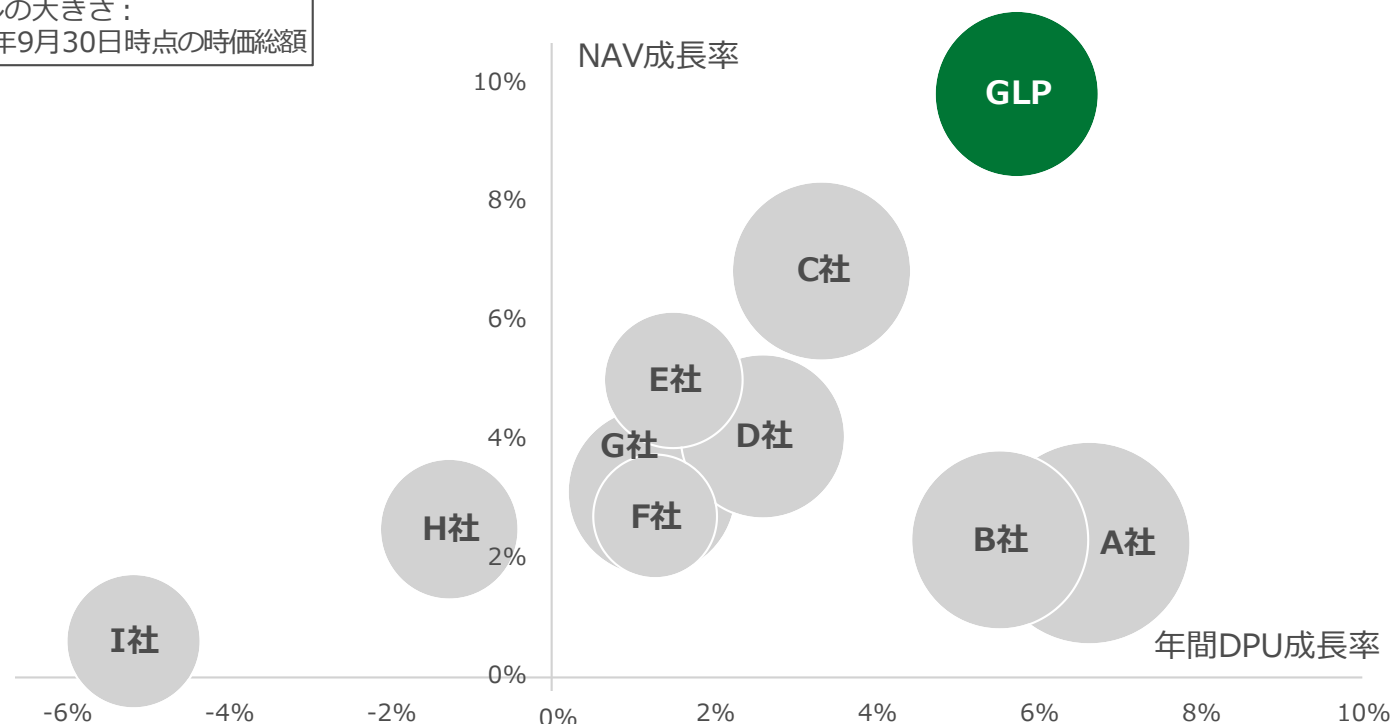
- 2022年8月期末までの直近5期の年間DPU成長率<sup>1</sup>は5.7%を記録  
(外部成長、内部成長、物件売却を中核とする成長戦略実施前の2020年2月期末対比)
- 直近5期の年間DPU成長率及びNAV成長率<sup>2</sup>は、時価総額J-REIT上位10社の中でもトップクラス

## 現在の成長戦略によるDPU成長



## 年間DPU成長率及びNAV成長率 (2022年9月30日時点の時価総額J-REIT上位10社)

バブルの大きさ:  
2022年9月30日時点の時価総額





# オフリング・サマリー

## 取得予定資産の概要

■ 首都圏/関西圏/中部圏<sup>1</sup>、マルチ/BTS、GLPグループ開発物件<sup>2</sup>/第三者物件<sup>3</sup>と、分散した物件ポートフォリオを取得予定

取得予定価格合計

629 億円

平均NOI利回り<sup>4</sup>

4.1%

物件稼働率<sup>5</sup>

99.6%



GLP 座間 (準共有持分30%)



GLP 尼崎Ⅲ



GLP 常総



GLP 野洲



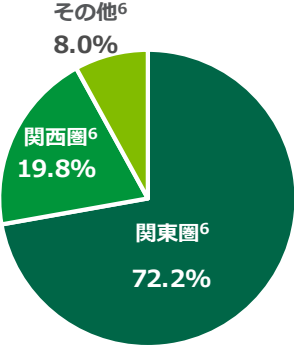
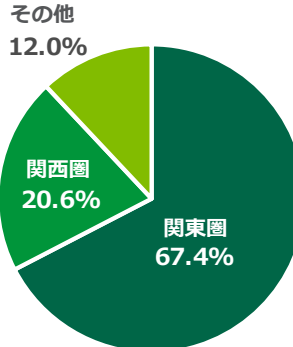
GLP 北本



GLP 鈴鹿



# オフリング・サマリー ポートフォリオ概況

	取得予定資産	取得予定資産取得後 <sup>1</sup>
物件数	6物件	90物件
取得（予定）価格合計 / 鑑定評価額合計 <sup>2</sup>	629億円 / 651億円	8,410億円 / 1兆794億円
平均NOI利回り	4.1%	5.0%
平均残存賃貸借期間 <sup>3</sup>	9.2年	4.1年
稼働率 <sup>4</sup>	99.6%	99.3%
エリア別比率 <sup>5</sup> (取得（予定）価格ベース)	 <p>関東圏<sup>6</sup> 72.2% 関西圏<sup>6</sup> 19.8% その他<sup>6</sup> 8.0%</p>	 <p>関東圏<sup>6</sup> 67.4% 関西圏<sup>6</sup> 20.6% その他<sup>6</sup> 12.0%</p>

# 取得予定資産の概要

## 取得予定資産の概要

# GLP 座間（準共有持分30%）



LEEDプラチナ認証<sup>1</sup>（最高位）取得



### 首都圏の広域配送に対応可能な物流適地に所在

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

### テナントの事業活動をサポートする最新設備

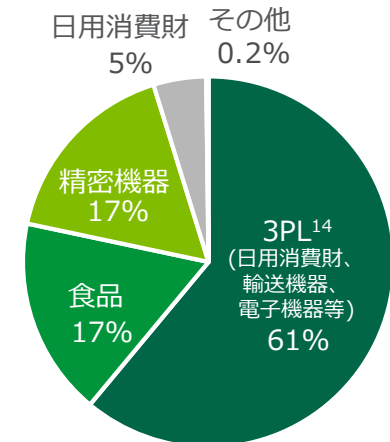
- ダブルランプウェイ<sup>2</sup>により各階へアクセス可能な物件。マルチテナント型で最小区画約700坪から賃貸可能
- 免震構造に加え、バックアップ電源・井水設備により停電・断水時でも継続稼働可能と、充実したBCPサポート<sup>3</sup>を有する物件。環境配慮技術やアクセス等が評価されLEEDプラチナ認証（最高位）を獲得
- 外壁はサンドイッチパネル<sup>4</sup>仕様で定温<sup>5</sup>と冷凍冷蔵<sup>6</sup>のどちらにも対応可能。耐久性の高いPC（プレキャストコンクリート）<sup>7</sup>を採用

### 賃料ギャップ<sup>8</sup>による「成長性」とテナント分散による「安定性」を具現化する物件

- BCP性能及び雇用確保の優位性に加え、WALE<sup>9</sup>2.8年と賃料ギャップ6%を背景に内部成長の実現可能性が高い物件
- 優位性のある立地及び分散の効いたテナント契約により、今後も安定稼働が期待可能

所在地	神奈川県座間市
取得予定価格	134億円
鑑定評価額 <sup>10</sup>	138億円
NOI利回り <sup>11</sup>	3.8%
賃貸可能面積 <sup>12</sup>	3.4万㎡
建築時期	2015年6月
WALE	2.8年

### 〈テナント構成<sup>13</sup>〉





## 取得予定資産の概要

# GLP 常総



### 首都圏の広域配送に優れた立地

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

### テナントの中核拠点として長期安定稼働を実現

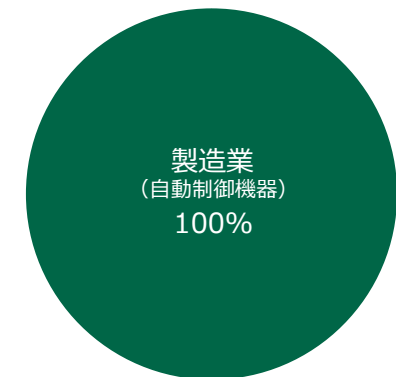
- 自動制御機器製造で世界シェアトップのSMC株式会社によるテナント1棟借りの長期契約
- テナントは、立地の優位性に加え、充実したトラックバス<sup>1</sup>数や大型荷物用エレベーターなど物流オペレーションの効率を高める設備を評価し、関東全域をカバーする配送拠点として本物件を利用

### 環境や庫内に働く人々に配慮したESGの取組みを実施

- 全館LED照明の採用に加え、太陽光発電によるエネルギーを館内で利用しており、環境に配慮された物件として、Nearly ZEB<sup>2</sup>及びCASBEE-建築（新築）Aランク<sup>3</sup>の環境認証を取得
- 働く環境の快適性を高めるべく、大型シーリング・ファンの導入やカフェテリアの設置に加え、自動車通勤の多いエリアであることを想定し、館内就労人数を100%カバーする駐車場も整備

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

### 〈テナント構成〉



取得予定資産の概要

GLP 北本



柔軟に顧客ニーズを取り込める  
マルチテナント型施設



都心へのアクセスと雇用確保に優れた物流適地に所在

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

柔軟に顧客ニーズを取り込めるマルチテナント型施設

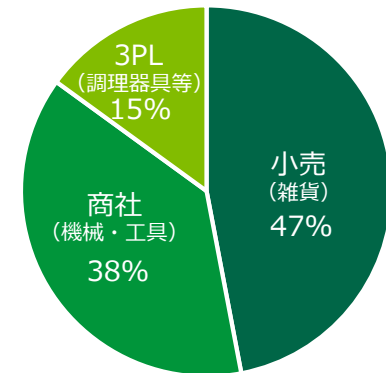
- 周辺エリアに小・中規模スペースへのニーズが高い傾向を踏まえ、最小区画面積を約1,200坪に設定し、最大8テナントの入居が可能であり、柔軟に顧客ニーズを取り込める物件
- スロープ構造により、2フロア（1-4階、2-3階）での効率的な物流オペレーションが可能。1階が両面バース<sup>1</sup>、2階が片面バース<sup>2</sup>になっていることから、配送型及び保管型の双方の顧客ニーズに対応可能
- 優れた立地や効率的な物流オペレーションを提供するスペックが評価され、竣工前にテナント3社により満床

優れたBCP機能を有し、北本市と災害協定を締結し地域社会にも貢献

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

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

〈テナント構成〉





# 取得予定資産の概要

## GLP 尼崎Ⅲ



関西広域・近隣双方への配送を担う  
物流プライムエリア¹のBTS施設



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

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

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

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

### 労働環境の快適性に優れた物件

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

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

### 〈テナント構成〉

3PL  
(店舗配送用の雑貨)  
100%

## 取得予定資産の概要

# GLP 野洲

名阪の双方にアクセス可能な  
長期安定稼働が期待できるBTS施設



### 名阪への広域配送拠点、京滋地区へのエリア配送拠点の双方に優れた物流適地

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

### テナントの物流集約化ニーズとECニーズに対応した長期安定稼働物件

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

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

### 〈テナント構成〉

卸売業  
(EC販売の雑貨)  
100%

# 取得予定資産の概要

## GLP 鈴鹿



テナントのマザー工場<sup>1</sup>に近接する  
長期安定稼働が期待できるBTS施設



### 幅広い産業が集積する一大工業エリアに立地

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

### テナントにとって重要な三重地区の中核施設

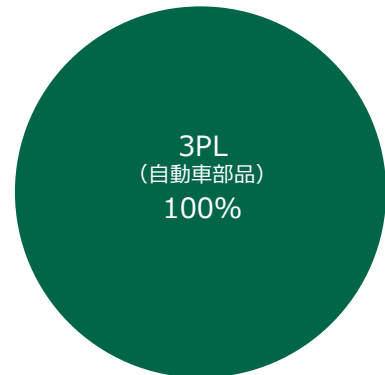
- テナントは三重地区において14拠点の運営を行っており、テナントにとって三重地区は重要なエリア
- 近隣のマザー工場における軽自動車やコンパクトカーの製造のため、本物件にて納品代行業務や検品作業、仕分けの作業を実施しており、テナントにとって中核の物件となっており、長期安定稼働が期待できる物件

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

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

所在地	三重県鈴鹿市
取得予定価格	50億円
鑑定評価額	61億円
NOI利回り	5.9%
賃貸可能面積	2.9万㎡
建築時期	既存棟：2008年8月 増築棟：2021年11月
WALE	-3

### 〈テナント構成〉





# インベストメント・ハイライト

# インベストメント・ハイライト

## 外部成長の蓋然性

- スポンサーであるGLPグループは年間2,000~3,000億円の開発投資を継続する予定であり、関東圏・関西圏をはじめ全国に約1兆円<sup>1</sup>もの大規模なスポンサー・パイプライン<sup>2</sup>を保有

### 優先交渉権対象物件<sup>3</sup>



### 2023年以降竣工予定の主なスポンサー・パイプライン

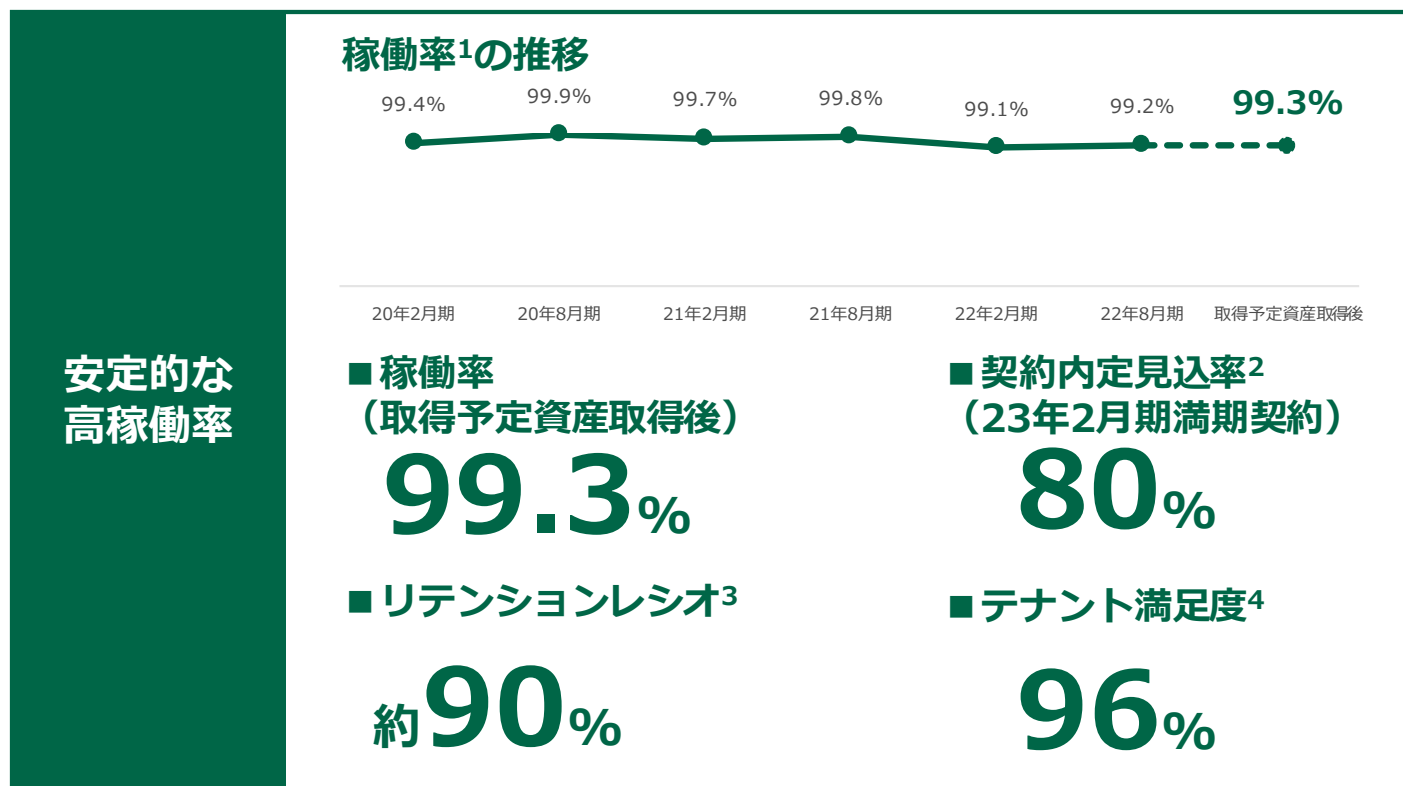


## インベストメント・ハイライト

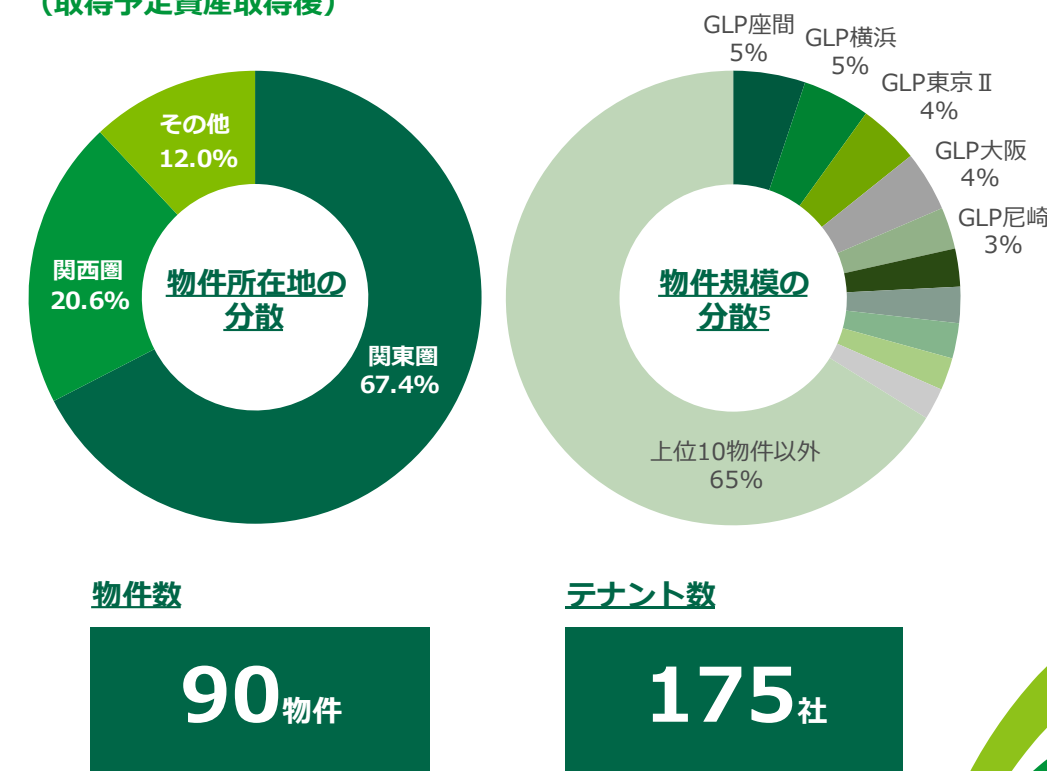
# 分散の効いた高稼働率ポートフォリオ

- スポンサーの経験豊富なオペレーションカを活用し、高稼働率を維持
- 物流J-REIT最多の90物件から構成される分散の効いたポートフォリオにより、安定的なキャッシュ・フローの創出を目指す

### 安定した高稼働の実現



### 物件及びテナント分散の効いたポートフォリオ (取得予定資産取得後)





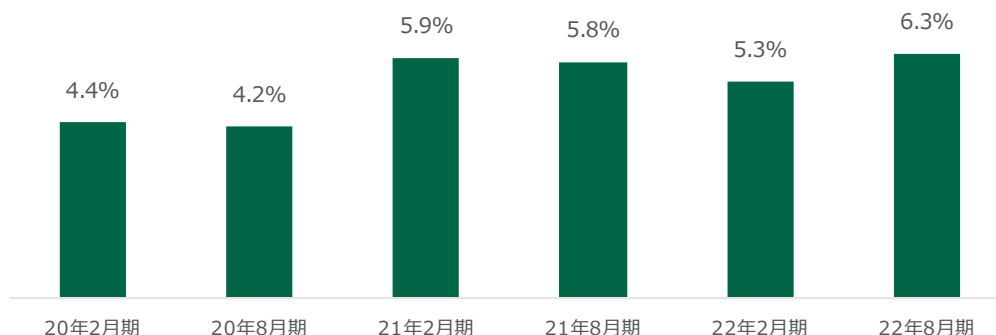
# インベストメント・ハイライト

## 力強い内部成長の実現

- GLPグループの強力なリーシングチームのサポートを活用し、上場来20期連続となる賃料増額を実現。賃料増額率は+6%~+7%程度（改定対象面積<sup>1</sup>全体）の想定

継続的な  
賃料増額

### 賃料増額率の推移（改定対象面積全体）

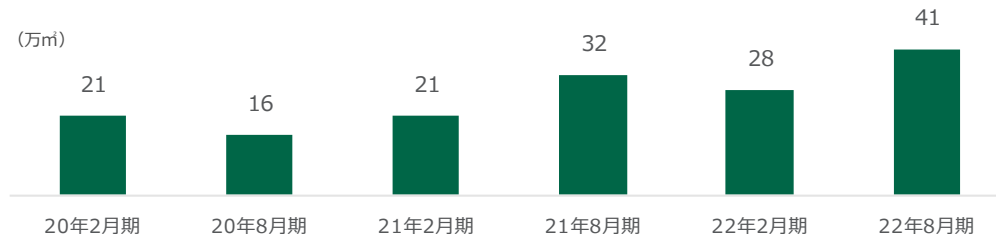


■ 2022年8月期 賃料増額率  
（改定対象面積全体）

■ 2023年2月期 賃料増額率見込み  
（改定対象面積全体）<sup>2</sup>

**+6.3% +6%~+7%**

### 改定対象面積の推移



■ 2022年8月期改定対象面積\* ■ 2023年2月期想定改定対象面積  
（取得予定資産取得後）\*

**約41万㎡**

**約35万㎡**

# インベストメント・ハイライト

## 物件売却益を継続還元

- 物流施設への強い投資需要を捉え、直近5期連続で鑑定評価額を上回る譲渡価格での物件売却を実現

### 売却戦略における実績

譲渡価格/鑑定評価比(平均)<sup>1</sup> + **22%**

2022年8月期末時点のポートフォリオの含み益 **2,735億円**

①2020年8月期

GLP 西神

第三者物件



譲渡価格/  
鑑定評価比

**+18%**

鑑定評価額

16億円

譲渡価格

19億円

売却益

4億円

②2021年2月期

GLP 廿日市

第三者物件



譲渡価格/  
鑑定評価比

**+24%**

鑑定評価額

23億円

譲渡価格

29億円

売却益

10億円

③2021年8月期

GLP 桶川

第三者物件



譲渡価格/  
鑑定評価比

**+15%**

鑑定評価額

31億円

譲渡価格

35億円

売却益

11億円

④2022年2月期

GLP 福崎(50%)

第三者物件



譲渡価格/  
鑑定評価比

**+31%**

鑑定評価額

49億円

譲渡価格

64億円

売却益

30億円

⑤2022年8月期

GLP 福崎(50%)

## インベストメント・ハイライト

# Value Add<sup>1</sup>の取組み -再開発-

- 物流プライムエリアに多くの物件を有するGLP投資法人は、再開発を通じたアップサイドを内包
- スポンサーであるGLPグループの物件開発力を活用し、物件がもつNOI向上のポテンシャルを引き出す

### 再開発の主な狙い<sup>2</sup>

#### 1 NOIポテンシャルの最大化

再開発後の物件のスペックアップにより、テナントの利便性向上と効率的オペレーションを通じて、潜在的な賃料上昇を実現させる



#### 2 ライフサイクルコストの最小化

耐久性の高い最新スペックの施設は、築古物件に比べて物件の維持管理に必要となるランニングコストを低減でき、NOIの押し下げを抑制可能



#### 3 ESGやBCPへの対応強化

再生可能エネルギーの設備設置やLED化といったESG対応、免震構造の導入といったBCP対応などにより、物件の価値を高めることでNOI向上を企図



### GLP 舞洲IIの再開発計画<sup>3</sup>



再開発前後のNOI変化(試算)<sup>4</sup> 約+20%

- 大阪物流プライムエリアに最先端の先進的物流施設<sup>5</sup>を再開発し、NOIポテンシャルの最大化を狙う
- 阪神高速湾岸線「湾岸舞洲IC」から約2km、大阪港にも近接し、消費地である大阪中心部へも約30分で到達可能

### GLP 習志野IIの再開発計画<sup>3</sup>



再開発前後のNOI変化(試算)<sup>4</sup> 約+70%

- 新規供給が少ない物流プライムエリアに、最先端の先進的物流施設を再開発することにより、NOIの向上を狙う
- 東京都心部まで30km圏内、「花輪IC」約5km、「谷津船橋IC」約4kmと近接

# Value Addの取組み - 太陽光発電設備設置 -

- 取得済資産の一部に太陽光発電設備を追加で設置し、再生可能エネルギーの当該物件内での消費を通じて、発電事業者となるML（マスターリース会社）の発電収入の獲得等によるNOIの向上を図るとともにESGを推進

## 太陽光発電設備設置の狙いと主な事例

### 太陽光発電設備設置の狙い



MLによる  
発電収入等の獲得



電気料金の  
上昇リスク回避



カーボンニュートラルを  
推進



長期安定的な  
賃貸借契約

#### 1. GLP 新木場の事例



GLP 新木場

- 取得済資産であるGLP 新木場において、**屋上に追加で太陽光発電設備を設置**
- BTS利用するテナントとの共通目標であるESG推進を実現するとともに、電気代の削減に貢献、**20年の再契約**を獲得

#### 2. GLP 大阪の事例



GLP 大阪

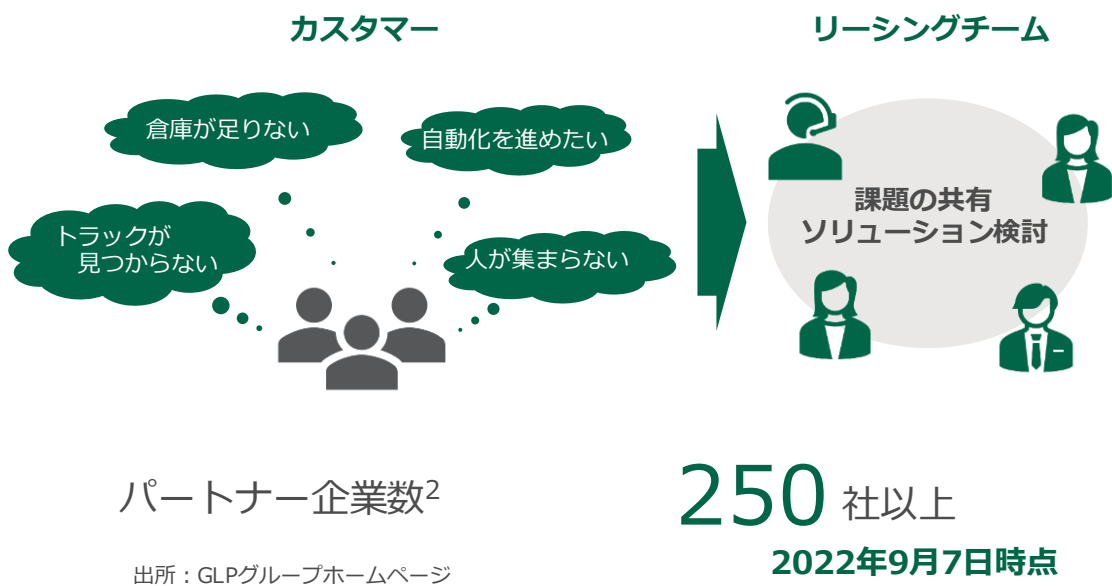
- 取得済資産であるGLP大阪でも太陽光発電設備を追加で設置し、施設から生じる**再生可能エネルギーの館内利用**を通じて、**MLによる発電収入の獲得・再エネ価値<sup>1</sup>の販売等**を通じた本投資法人のNOI向上を狙う
- **NOI向上や使用電力のグリーン化**の目標達成に向けて、GLPグループにおいて同様の取組みを強化中

# インベストメント・ハイライト GLPコンシェルジュ

- GLPグループによるコンシェルジュサービスでは、物流企業と荷主や運送会社のマッチングを実施
- 長年に亘り築き上げたテナントネットワーク<sup>1</sup>の活用により稼働率の維持向上を推進

## GLPコンシェルジュとは

- 物流に関する課題を、テナントやパートナー企業を結びつけることで解決し、関係者がwin-winにビジネスを発展させる仕組み



## コンシェルジュの主な事例(GLP 船橋Ⅲ)

- 1棟借りのテナントより退去通知有り。パートナー企業経由で、**3PL会社を紹介いただく**
- 立地の優位性に加え、**コンシェルジュを通じたサブリース(SL)先2社の紹介に納得いただき**、ダウンタイム無しでA社と満床契約に合意



GLP 船橋Ⅲ



# インベストメント・ハイライト

## 多様なデットファイナンスの取組み

- 物件取得の極度貸付枠の設定、取引銀行の拡充、ESG債<sup>1</sup>の活用など調達手法の分散化を通じて、様々な市場環境においても安定的な資金調達を実現

### 調達手法の分散化に向けた取組み

#### 1 総額550億円の極度貸付枠の設定

- 機動的な物件取得を可能にする極度貸付枠を設定
- 貸出余力減退時や自然災害による物件棄損時にも対応可能



#### 2 取引銀行の拡充により財務基盤を強化

- 取引銀行は20行に拡大し分散により財務基盤を強化
- 特に資力のある銀行との間で低金利のESGローン<sup>2</sup>を締結

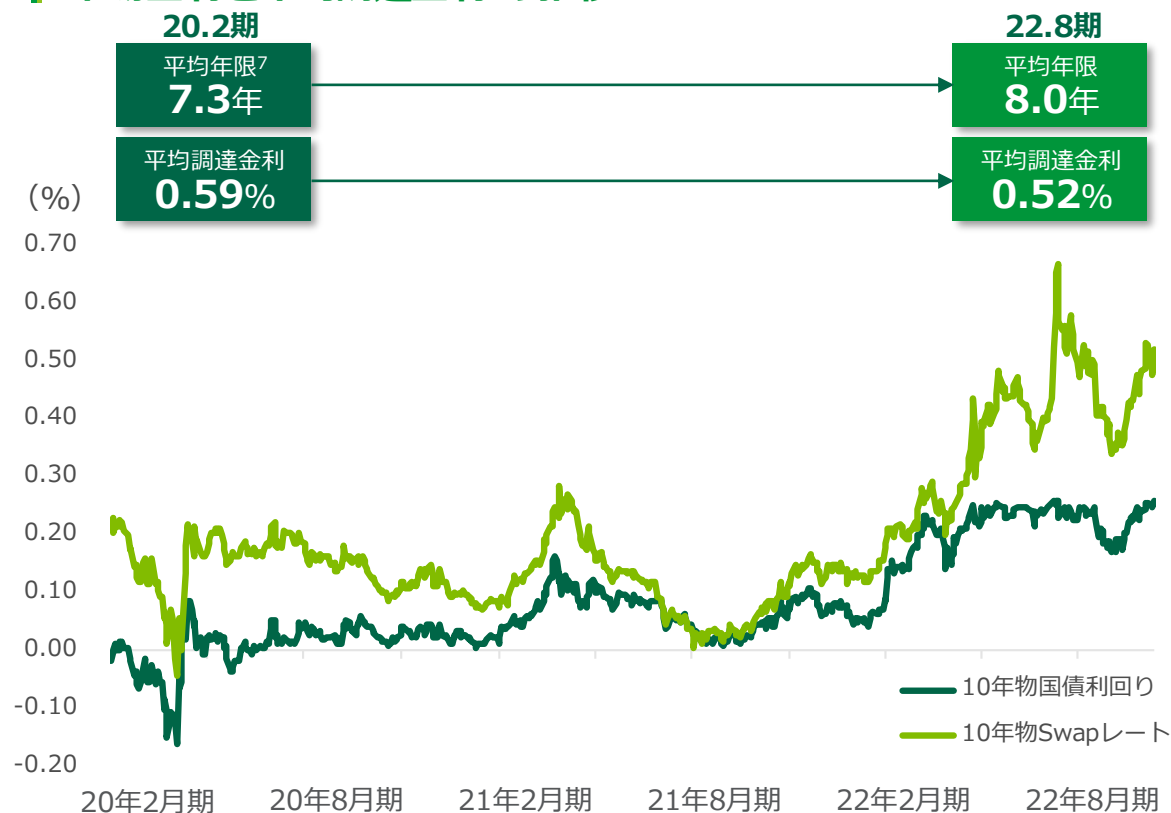


#### 3 長期かつ低利なESG債の活用

- 積極的にESG債を発行し、ESG債の累計発行残高<sup>3</sup>はJ-REIT全銘柄中1位<sup>4</sup>を維持（2022年8月時点）
- 2021年9月に発行したサステナビリティリンクボンド<sup>5</sup>のESG目標達成により、2025年9月以降の利率低下を見込む



### 市場金利と平均調達金利<sup>6</sup>の推移



出所: Bloombergのデータを基に資産運用会社にて作成



# インベストメント・ハイライト

## ESGの取組み

- 各ESG目標は達成年度に向けて順調に進捗中であり、GLPグループが総力を挙げてカーボンニュートラル施策を強かに推進
- GRESB<sup>1</sup>では最高位の5 Starを獲得し、物流不動産セクターにおけるESGをリード

### ESG目標は順調に進捗中

目標	進捗
管理権限を持つ物件のデータカバー率100%（毎年）	(2022年) 達成済み
ポートフォリオ全共用部のLED化率100%（2022年度まで）	23物件中15物件 達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化 <sup>2</sup> 率100%（2023年度まで）	61.1%
環境認証取得物件割合80%以上（2024年度まで）	前倒し 達成済み
共用部 <sup>3</sup> 使用電力のグリーン化 <sup>4</sup> 率100%（2025年度まで）	2022年 35%見込み

### GRESBにおいて最高位を獲得



- 2020年に続いて2021年も、最高位の「5 Star」を獲得
- 上場物流不動産セクターにて、全世界34社中1位、物流J-REITにおいて9社中1位に



- 上場物流不動産セクターにおいて、「Global Sector Leader」に選出
- 上場・非上場物流不動産セクターにおいて、「Regional Sector Leader」に選出

# 注記

## 全体

1. 「本募集」とは、2022年10月12日（水）開催の本投資法人役員会決議に基づく、公募による新投資口発行のうち国内における募集（以下「国内一般募集」といいます。）及び米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集並びに国内一般募集に伴って行われるオーバーアロットメントによる売出しに関連して野村證券株式会社が本投資法人の投資主から借入れた本投資口の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために行われる野村證券株式会社が割当先とする本投資口の第三者割当による新投資口発行及び第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）を総称してまいります。以下同じです
2. 「取得予定資産」とは、「GLP座間（準共有持分30%）」、「GLP常総」、「GLP北本」、「GLP尼崎Ⅲ」、「GLP野洲」及び「GLP鈴鹿」を総称してまいります。なお、「GLP座間」は不動産信託受益権の準共有持分70%を取得済みであり、取得予定資産として不動産信託受益権の準共有持分30%を取得予定です。以下同じです
3. 「取得済資産」とは、本投資法人が2022年10月12日現在保有する資産をいいます。以下同じです

## P5

1. 「時価総額J-REIT上位10社」とは、2021年3月に合併が行われた日本都市ファンド投資法人を除いた、2022年9月30日現在の時価総額が上位10位までのJ-REIT（国内上場不動産投資法人）をいいます。以下同じです
2. 「トップクラスの成長力と安定性」とは、時価総額J-REIT上位10社においてトップクラスの年間DPU成長率及びNAV成長率であることを意味します。以下同じです。なお、年間DPU成長率及びNAV成長率の詳細については、後記P8の注記をご参照ください
3. 本資料において、資産規模及び取得（予定）資産の規模を金額で表す場合には、別途明示する場合を除き、取得（予定）価格に基づいて記載しています。「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る売買契約書に記載された代金（税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。）に基づき記載しています。但し、「GLP 舞洲Ⅱ」については、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て取得（予定）価格合計の算出に使用しています。以下同じです
4. 「賃料増額率」は、当該計算期間に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、マルチテナント型物件（複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設をいいます。以下同じです。なお、本資料において「マルチ」と記載することがあります。）は倉庫部分、BTS型物件（Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設又は単一のテナントに賃貸されている物流施設をいいます。以下同じです。なお、本資料において「BTS」と記載することがあります。）は全区画の賃料を基に、再契約又は新契約締結前の契約賃料（共益費を含みます。）に対する賃料の増額率を賃貸面積ベースで加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入しています。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料（共益費を含みます。）の額を基準としています。以下同じです
5. 「取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る2022年8月末日現在の稼働率であり、2022年8月末日現在における取得（予定）資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています
6. 「物流J-REIT」とは、2022年10月12日現在において物流施設を取得（予定）価格ベースで90%以上保有するJ-REITをいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです
7. 「カーボンニュートラル」とは、企業や家庭が排出する二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量の合計を実質的にゼロにする取組みを意味します。以下同じです

# 注記

## P6

- 「物件数」は、本投資法人以外の物流J-REITについては、2022年9月末日現在において開示済みの直近の決算短信に基づいて集計の上、比較しています
- 「総テナント数」は、取得予定資産取得後の保有資産について、2022年8月末日現在のテナント数の合計を記載しています。なお、本投資法人以外の物流J-REITについては2022年9月末日現在において開示済みの直近の決算短信に基づいて集計の上、比較しています
- 直近5期の「年間DPU成長率」の詳細については、後記P8の注記1をご参照ください
- 「1物件当たり資産規模割合」は、取得（予定）価格の合計に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率を単純平均して算出しています
- 「ポートフォリオ鑑定評価額」は、取得済資産及び取得予定資産の2022年8月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各鑑定評価額又は調査価格を用いて算定しています
- 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を帳簿価額で除した比率をいいます。但し、「GLP 舞洲II」については、2021年11月29日に発生した火災により建物が滅失したため、同物件については土地部分の鑑定評価額及び帳簿価額を含み益の算出に使用しています。以下同じです。本投資法人については2022年8月期末現在の保有資産について、当該期末時点の含み益の合計額及び含み益率を記載しており、本投資法人以外の物流J-REITについては2022年9月末日時点で開示済みの直近の決算短信に基づいて集計の上、比較しています
- 「上場来のトータルリターン」とは、本投資法人の上場時から2022年9月末日までの期間（保有日数）において、当期の受取分配金を権利落日の終値で本投資口に再投資したと仮定した場合におけるインカムゲイン（受取分配金）及びキャピタルゲイン（売却益）に基づく収益を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいいます  
トータルリターン＝インカムゲイン×1＋キャピタルゲイン×2  
\* 1 インカムゲイン＝（本投資法人に係る受取分配金の再投資による追加購入投資口数の合計）×（2022年9月末日現在における本投資口の終値）÷本投資法人の上場時の公開価格  
\* 2 キャピタルゲイン＝（2022年9月末日現在における本投資口の終値－本投資法人の上場時の公開価格）÷本投資法人の上場時の公開価格  
なお、上記の計算式においては、便宜上、受取分配金は税引前分配金を使用しています

## P7

- 「総資産LTV」とは、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。以下同じです。「本募集後」の「総資産LTV」は以下の計算式により求められる、本募集に伴い実施する借入（以下「本借入」といいます。）実行後における有利子負債の総資産に占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています  
本募集後の総資産LTV ＝（2022年8月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額＋本借入及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済を前提とした2022年8月末日から本借入実行後までの有利子負債増減見込額）÷（2022年8月期末現在の貸借対照表上の総資産額＋本借入及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の期限前弁済を前提とした2022年8月末日から本借入実行後までの負債増減見込額＋2022年8月末日から本借入実行後までの純資産増減見込額）×100  
本投資法人は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ32,285百万円及び868百万円を見込んでいますが、これらの金額は2022年9月29日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。この金額は、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利が対象投資口の全部について行使され、かつ、本件第三者割当における募集投資口数の全部について野村証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提とした2022年10月12日現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。このため、「本募集後」の「総資産LTV」も実際の指標と一致するとは限りません。具体的には、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも低額となった場合又は海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、若しくは、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は上記見込額より減少することとなり、本借入の金額はその限度で変動し、実際の総資産LTVは上記記載の数値より高くなります。また、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも高額となった場合には、実際の発行価額の総額が上記の見込額よりも増加することとなり、本借入の金額はその限度で変動し、実際の総資産LTVは上記記載の数値よりも低くなります

# 注記

## P7 (続き)

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

$$1口当たりNAV = NAV \div 発行済投資口数$$

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

$$NAV = 総資産額 * 1 + (不動産関連資産の鑑定評価額 (又は調査価格) 合計額 * 2 - 不動産関連資産の簿価合計額 * 1) - 総負債額 * 1 - 分配金額 * 3$$

\* 1 「総資産額」、「不動産関連資産の簿価合計額」及び「総負債額」は、各期末時点における貸借対照表上の金額を用いています

\* 2 「不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格）合計額」は、各期末を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を用いています

\* 3 「分配金額」は、各期の金銭の分配に係る計算書上の分配金額（利益超過分配金を含みます。）を用いています

但し、本募集後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求められる、鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を意味します

$$1口当たりNAV (本募集後) = NAV (本募集後) \div 本募集後の発行済投資口数 * 4$$

$$NAV (本募集後) = NAV (2022年8月期末) + 本募集における発行価額の総額 * 5 + 取得予定資産の鑑定評価額合計額 * 6 - 取得予定資産の取得予定価格合計額$$

\* 4 「本募集後の発行済投資口数」とは、2022年10月12日現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の対象投資口の全部について権利が行使されることを前提としており、また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、又は、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります

\* 5 「本募集における発行価額の総額」は、2022年9月29日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部が行使され、また、本件第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提とする2022年10月12日現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の発行価額が見込額よりも低くなった場合や、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、又は、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額も減少することとなります。このため、実際の1口当たりNAV（本募集後）が低くなる可能性があります

\* 6 「取得予定資産の鑑定評価額合計額」は、2022年8月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書（取得時鑑定評価書）に記載された各鑑定評価額を用いてそれぞれ算定しています

# 注記

## P8

1. 直近5期の「年間DPU成長率」とは、本投資法人については2019年8月期及び2020年2月期を対象とする年間の分配金総額から2022年2月期及び2022年8月期を対象とする年間の分配金総額までの年平均成長率をいい、2019年8月期及び2020年2月期の分配金の合計額に対する、2022年2月期及び2022年8月期の分配金の合計額の割合を、2020年2月期末から起算して2022年8月期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。また、その他の投資法人については、2022年9月末日時点で開示済みの決算短信に基づく直近期を起点として、直近5期における年間の実績分配金の年平均成長率を本投資法人と同様の方法で算出しています。以下同じです
2. 「NAV成長率」は、1口当たりNAVの年平均成長率をいいます。なお、直近5期の「NAV成長率」については、2020年2月末日時点の1口当たりNAVに対する、2022年8月末日時点の1口当たりNAVの割合を、2020年2月末日から起算して2022年8月末日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しており、本投資法人については各時点における実績値に、その他の投資法人については2022年9月末日時点で開示済みの決算短信に記載の数値に基づき算出しています

## P9

1. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「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、「中部圏」とは、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県を指します。特段の注記がない限り以下同じです
2. 「GLPグループ開発物件」とは、GLPグループの開発事業により開発又は開発予定の物件（GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が事業者から間接的に取得しGLPがその後取得した物件のうち、当該機関投資家による取得前の当該事業者において開発された物件を含みます。）をいい、GLPグループが第三者と共同出資する開発型ファンド等を通じた開発物件を含みます。なお、「GLPグループ」とは、資産運用会社の親会社であるGLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社（2022年7月1日付で「日本GLP株式会社」から商号を変更しています。）並びにその親会社であるGLP Pte. Ltd.（ジーエルピー・ピーティーイー・エルティーディー）及びそのグループ会社をいいます。以下同じです
3. 「第三者物件」とは、本投資法人が外部（GLPグループ及びGLPファンド（GLPグループ及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等をいいます。以下同じです。）外）から取得する物件又は本投資法人がGLPグループ若しくはGLPファンドから取得する物件のうちGLPグループ若しくはGLPファンドが外部から取得した物件をいいます。以下同じです
4. 「平均NOI利回り」は、2022年8月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各不動産鑑定評価書又は各調査報告書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得（予定）価格に対する比率を取得（予定）価格ベースで加重平均して算定しています。以下同じです
5. 「物件稼働率」は、取得予定資産に係る2022年8月末日現在の稼働率であり、2022年8月末日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、売主から受領した情報に基づいて算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています

## P10

1. 「取得予定資産取得後」は、取得予定資産取得後のポートフォリオの数値に基づき記載しています
2. 「鑑定評価額合計」は、2022年8月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各鑑定評価額又は調査価格を用いて算定しています
3. 「平均残存賃貸借期間」は、2022年8月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、同日における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。但し、準共有の形態で保有している又は取得予定の物件については、準共有の持分割合を乗じた賃貸面積を用いて算定しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています
4. 「稼働率」は、2022年8月末日現在における建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています
5. 「エリア別比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。そのため、各エリア別比率を合計した割合が100.0%とならない場合があります
6. 「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、関東圏及び関西圏以外の地域を、それぞれ指します。以下同じです



# 注記

## P12

1. 「LEED (Leadership in Energy and Environment Design) プラチナ認証」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会 (USGBC) によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムにおける最高位の評価です。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified (標準認証) で評価されます
2. 「ダブルランブウェイ」とは、トラックが上層階とアクセスできるようにするためのスロープ (ランブウェイ) が2つあることをいいます
3. 「BCPサポート」とは、免振構造、バックアップ電源設備、地下水 (井水) 設備等の災害発生時のBCP (事業継続計画) を支援する機能・設備をいいます。以下同じです
4. 「サンドイッチパネル」とは、2枚の鋼板の間に断熱材を挟んだ積層構造を持つ素材をいいます
5. 「定温」とは、温度が10度から20度の範囲に保たれる定温倉庫をいいます
6. 「冷凍冷蔵」とは、温度が-20度から10度以下に保たれる冷蔵倉庫、温度が-20度以下に保たれる冷凍倉庫をいいます
7. 「PC (プレキャストコンクリート)」とは、現場で組立て・設置を行うために工場等で予め製造する強度・耐震性に優れたコンクリート又はこれを用いた工法をいいます
8. 「賃料ギャップ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません  
賃料ギャップ = (市場賃料 \* 1 - 現行賃料 \* 2) ÷ 現行賃料  
\* 1 「市場賃料」とは、当該物件の不動産鑑定評価書に記載される直接還元法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額市場賃料単価をいいます。以下同じです。なお、市場賃料は、当該物件につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに当該物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居か既存テナントとの賃料改定かといった点や、賃料改定時期、入居時期、成約面積等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、当該物件について、市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、市場賃料は不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません  
\* 2 「現行賃料」は、当該物件の2022年8月末日時点の倉庫部分の坪当たり契約賃料 (共益費を含みます。) を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して用いています
9. 「WALE」とは、取得予定資産取得後の保有資産に係る2022年8月末日現在において有効な賃貸借契約に基づく同日現在における平均残存賃貸借期間をいいます。以下同じです
10. 「鑑定評価額」は、取得予定資産については2022年8月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された各鑑定評価額を記載しています。以下同じです。なお、「GLP 座間」については準共有持分30%に対する鑑定評価額です
11. 「NOI利回り」は、2022年8月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各不動産鑑定評価書又は各調査報告書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得予定価格に対する比率を計算しています。以下同じです
12. 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。以下同じです。なお、「GLP 座間」については準共有持分30%に対する面積です
13. 「テナント構成」は、2022年8月末日時点の賃貸面積の合計に占める各テナントの賃貸面積の割合を業種別に集計して算出しています。以下同じです
14. 「3PL」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業 (顧客企業からそのサプライチェーン・マネジメント機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業) をいいます。以下同じです

# 注記

## P13

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

## P14

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

## P15

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

## P16

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

## P17

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

# 注記

## P19

1. 金額については、2022年8月末日現在において竣工済の物件については取得済の直近の鑑定評価額、未竣工の物件については開発計画上の想定評価額に基づいてその合計の概算値を記載しています。なお、この金額は、2022年8月末日現在の計画及び一定時点における評価に基づくものであり、今後の投資計画の変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により変動する可能性があります
2. 「スポンサー・パイプライン」とは、本投資法人が「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する、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通減させることができる契約形態の対象資産（以下「OTA対象資産」といいます。）を含む、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有する物件及びGLPグループが自ら若しくはGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）からなるポートフォリオを意味します。スポンサー・パイプラインのうちGLPファンド物件については、当該物件の取得に関して、2022年10月12日現在本投資法人又は資産運用会社に契約上の権利はありません。いずれの物件についても、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。以下同じです。なお、本資料に記載のスポンサー・パイプラインの規模は、GLPファンド物件の規模を記載しており、優先交渉権対象物件については含めていません。以下同じです
3. 「優先交渉権対象物件」とは、OTA対象資産を含む、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有する物件をいいます
4. 「GFA」とは、延床面積（Gross Floor Area）をいいます。なお、延床面積については、2022年8月末日現在において竣工済の物件については主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています
5. 「リース内定済」とは、2022年10月12日現在において賃貸可能面積の全てにつき竣工後の賃貸借契約を締結済みであることを意味します
6. いずれの物件も、2022年10月12日現在において本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合することにつき判断を行っているものでもなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものでもありません
7. 本頁に記載の物件図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。なお、延床面積については、2022年8月末日現在において竣工済の物件については主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています

## P20

1. 「稼働率」は、各決算期中の各月末日における保有資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています
2. 「契約内定見込率」は、2023年2月期において賃貸借期間が満了する賃貸借契約に係る賃貸面積のうち、新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意済の賃貸借契約（新たな契約の締結に向けて協議中であるものの、2022年10月12日現在において合意が可能と資産運用会社が考える賃貸借契約を含みます。）に係る賃貸面積の割合をいいます。以下同じです
3. 「リテンションレシオ」は、本投資法人の上場以降、本投資法人の保有物件を対象とする定期建物賃貸借契約における賃貸借期間の満了にあたり（A）再契約されずに退去された区画、（B）再契約された区画についてそれぞれ対象面積を集計し、 $(B)/((A)+(B))$ の計算により算出しています
4. 「テナント満足度」は、GLPグループが日本において保有するマルチテナント型施設39物件のうち、入居テナントより満足度調査の回収ができなかったGLP 三郷Ⅱを除く38物件に入居しているテナント企業の現場責任者及び担当者に対し、2022年3月8日から2022年3月25日にかけて、各施設の継続利用意向における質問として今後も賃貸借契約を「継続したい」、「まあ継続したい」、「あまり継続したくない」又は「継続したくない」のいずれかを選択する形式でアンケートを実施し、有効な回答として回収できた222名の回答のうち、今後も賃貸借契約を「継続したい」又は「まあ継続したい」を選択したテナントの割合を記載しています。なお、テナント満足度は、本投資法人が保有する物流施設のみを対象とするものではないため、本投資法人が保有する物流施設に係る実際のテナント満足度とは異なる可能性があります
5. 「物件規模の分散」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに占める各物件の取得（予定）価格の割合を、小数第一位を四捨五入して記載しています

# 注記

## P21

1. 「改定対象面積」は、当該期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約が締結された賃貸借契約に係る賃貸面積をいいます。但し、2023年2月期については、新たな契約の締結について合意の上で契約手続中及び協議中の賃貸借契約に係る賃貸面積を含みます。以下同じです
2. 「2023年2月期賃料増額率見込み（改定対象面積全体）」は、2023年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、賃料が改定される内容で新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意の上で契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る契約条件に、契約協議中の契約条件を加味した上で、現行の契約賃料に対する賃料増額率を改定対象面積ベースで加重平均して算出した概算値を記載しています

## P22

1. 「譲渡価格/鑑定評価比（平均）」は、2022年8月期までの直近5期において売却した各物件について、譲渡価格が各物件の売却決定の直前決算期末における鑑定評価額を上回る比率を算出した上、当該比率の合計値を売却物件数で単純平均して算出した比率を記載しています

## P23

1. 「Value Add」とは、物流施設への設備の設置や増築、再開発等の取組みによりテナントに付加価値を提供することをいいます。以下同じです
2. 「再開発の主な狙い」は、再開発の取組みにおける一般的な狙いを記載したものであり、個別の再開発案件において上記の狙いをいずれも満たすとは限りません。また、再開発の実施により、上記の狙いを実現できる保証はありません
3. 「GLP 習志野Ⅱ」及び「GLP 舞洲Ⅱ」の再開発は、いずれも、現在検討中のものであり、本投資法人は、再開発の実施の有無及びその内容等について、何らの決定も行っておりません。なお、再開発を実施する場合においても、その時期は未定ですが、2022年10月12日現在においては、いずれも最短で数年後の竣工を目指して計画を進めることを想定しています。また、再開発に際し、追加費用や損失が発生することにより計画通り竣工することができない可能性があります
4. 「再開発前後のNOI変化（試算）」は、再開発前の年間NOIと本投資法人の試算に基づく再開発後の年間NOIを比較しています。再開発前の年間NOIは、「GLP 習志野Ⅱ」は2022年2月期及び8月期のNOI実績値に賃料未発生区画にも賃料が発生していたと仮定して調整を加えたNOIを、「GLP 舞洲Ⅱ」は建物滅失前である2021年2月期及び8月期のNOI実績値を、再開発後の年間NOI（試算）は、「GLP 習志野Ⅱ」及び「GLP 舞洲Ⅱ」のいずれも2022年8月31日を基準時点とする鑑定評価機関による調査報告書に記載されたNOIをもとに算出しています。なお、「GLP 習志野Ⅱ」については、賃貸可能面積が1割程度増加する前提で試算しています。再開発後の年間NOIは、2022年10月12日現在での想定に基づく試算値であり、その実現性を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは各再開発計画の内容、実際の賃料水準等により変動する可能性があります。また、再開発に要する費用は勘案していません
5. 「先進的物流施設」とは、大規模（延床面積10,000㎡以上）かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。以下同じです

## P24

1. 「再エネ価値」とは、非化石証書のことをいいます。非化石証書とは、再生可能エネルギー等CO2を排出しない電気が有する環境価値の一つである非化石価値を取り出し、証書の形にして売買を可能にしたものです

## P25

1. 「テナントネットワーク」とは、テナントとのリレーションを意味します
2. 「パートナー企業数」とは、GLPグループの既存テナント又はGLPコンシェルジュサービスに申込書を提出済の企業の合計をいいます



# 注記

## P26

1. 「ESG債」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した投資法人債であり、グリーン債（グリーンプロジェクト（再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理など）に要する資金を調達するために発行する債券）、ソーシャル債（ソーシャルプロジェクト（社会的課題解決に資するプロジェクト）の資金調達のために発行される債券）及びサステナビリティ債（グリーン及びソーシャルの両面を有するプロジェクトのために発行される債券）をいいます
2. 「ESGローン」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した借入れをいいます
3. 「累計発行残高」は、2022年8月末日までに本投資法人が発行したESG債の金額を合計することで算出しています
4. 「J-REIT全銘柄中1位」とは、2022年8月末日時点で東証REIT市場において上場されているJ-REIT全銘柄において、累計発行残高が1位であることを意味します
5. 「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）の目標又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
6. 「平均調達金利」は、各決算期末時点の調達利率を当該期末時点の有利子負債残高により加重平均して算出しています
7. 「平均年限」は、各期末時点における有利子負債について、借入実行日又は発行日から元本の最終返済期限又は償還期限までの期間を各有利子負債金額に基づき加重平均し、小数第二位を四捨五入して記載しています

## P27

1. 「GRESB」は、GRESBリアルエステイット評価をいい、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価をいいます。以下同じです
2. 「グリーンリース化」とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決めを行い、その取り決め内容を実践することをいいます。「定期賃貸借契約のグリーンリース化率」は、本投資法人の保有物件を対象とする定期建物賃貸借契約のうち、グリーンリース化を実践している物件の割合を賃貸面積ベースで算出しています
3. 「共用部」とは、GLPグループが施設管理運営を行っているマルチ施設の共用部（各施設内自家発電電力使用物件を除きます。）をいいます
4. 「グリーン化」とは、非化石証書等を利用して、使用電力を実質的に再生可能エネルギーに変換することをいいます