



GLP CAPITAL PARTNERS



2023年5月15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8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正
について」

GLP投資法人 (3281)

2023年5月15日



THE INFORMATION INSIDE THE FOLLOWING PRESENTATION
SLIDES IS STRICTLY CONFIDENTIAL

※GLP CAPITAL PARTNERSのロゴは、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を含む、GLPグループ共通のものであります。以下同じです。



ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2023年5月15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」および「2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」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。本投資法人および資産運用会社は、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。本投資法人および資産運用会社は、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。

本投資法人およ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、これには発行人およ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

2023年5月15日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

I. オファリング・サマリー P.4

II. 取得予定資産の概要 P.14

III. インベストメント・ハイライト P.20

オフアリング・サマリー

本募集の意義

次世代の物流施設であるALFALINK物件や広域配送を担う地方主要都市の物件、計4物件の組み入れを通じて、成長性・安定性の向上が期待できる物件ポートフォリオを構築

ALFALINK物件を含む 4物件の取得

- 次世代の物流施設であるALFALINK物件や広域配送を担う地方主要都市の物件などで構成される4物件（取得予定価格合計582億円）を取得予定
- 本募集を通じて、本募集前比+2.1%の分配金成長を目指すと共に、LTVを適切にコントロール

高い潜在性を有する 内部成長余力

- 堅調なテナント需要とスポンサーの強固なリーシング力を背景に、2023年8月期の賃料増額率は+8%~+9%を見込む
- 力強い賃料増額の実績に加え、約9%の賃料ギャップなどを背景とした更なる賃料収入の増加を狙う

インフレへの対応

- 契約更改に伴う賃料増額に加え、CPI連動条項によって賃料収入の更なる増加を見込む
- 電気料金の高騰に対し、電気料金契約の迅速な見直し等を実施し、費用コントロールを実現

安定した 物件ポートフォリオ

- 物流J-REIT最多の物件数を有する分散の効いたポートフォリオと高い稼働率を通じ、安定したキャッシュフローを創出
- 取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率は99.2%を見込み、引き続き強固な物件ポートフォリオを構築

取得予定資産の概要-1

GLPグループの旗艦物件であるGLP ALFALINK 相模原4など計4物件の取得を通じて、持続的な成長性の更なる強化が期待できる強固なポートフォリオへ

取得予定資産の概要

取得予定価格合計 **582**億円

平均NOI利回り **4.2%**

稼働率 **100.0%**

GLP ALFALINK
相模原4



GLP 福岡粕屋



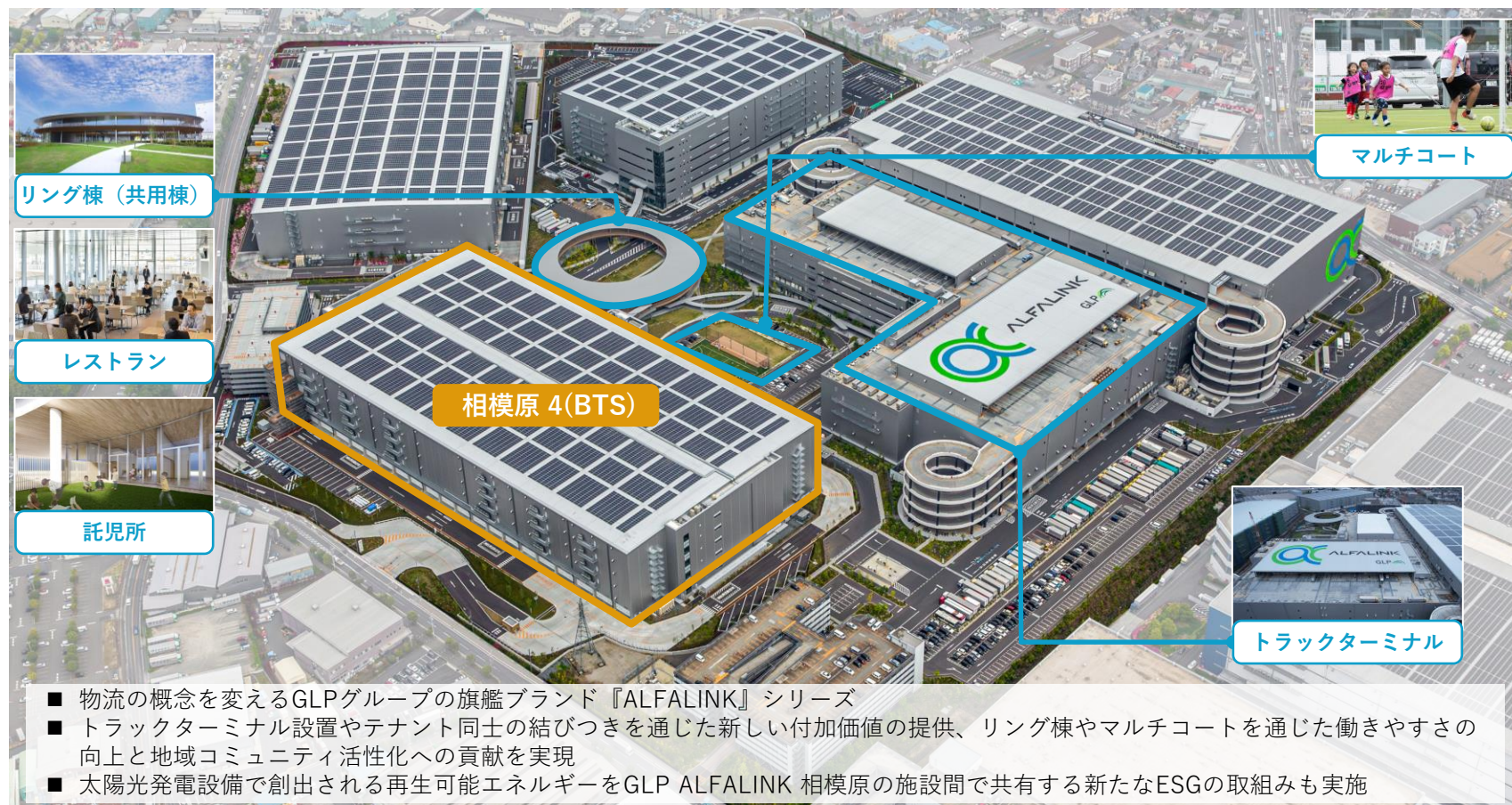
GLP 岡山総社III



GLP 沖縄浦添



① GLP ALFALINK 相模原4 (準共有持分30%)



取得予定資産の概要-2

広域配送を担う物流中核拠点としての機能を有する3物件

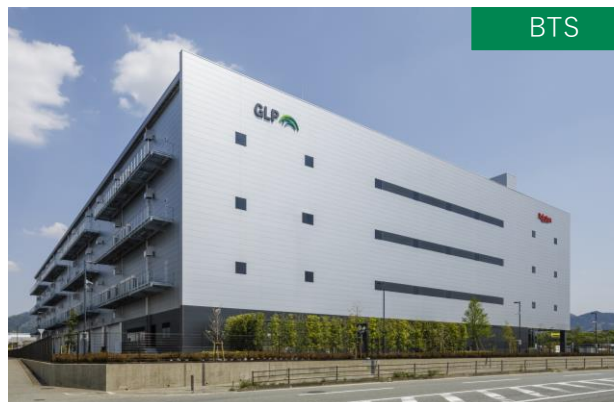


2 GLP 岡山総社III



- 関西・九州・四国を結ぶ導線の結節点にある「岡山総社IC」まで約300mと至近
- 西日本大都市圏間の幹線輸送のルート上に位置し、2024年問題に対応する中継拠点としての活用も可能
- 増設予定の太陽光発電設備で創出される再生可能エネルギーは、隣接するGLP 岡山総社Iにて館内消費予定

3 GLP 福岡粕屋



- 「福岡IC」から約1.5kmに立地し、福岡市のみならず九州全域へアクセス可能な立地
- JP楽天ロジスティクスにとって初となる九州全域をカバーする広域配送の中核拠点
- 優れた立地・効率的なオペレーションを可能にする設備を通じ、テナントの九州エリアの配送リードタイムの短縮に貢献

4 GLP 沖縄浦添



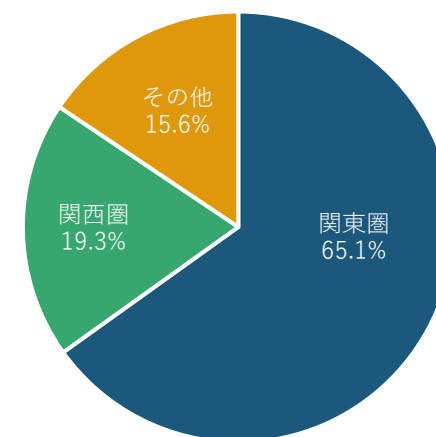
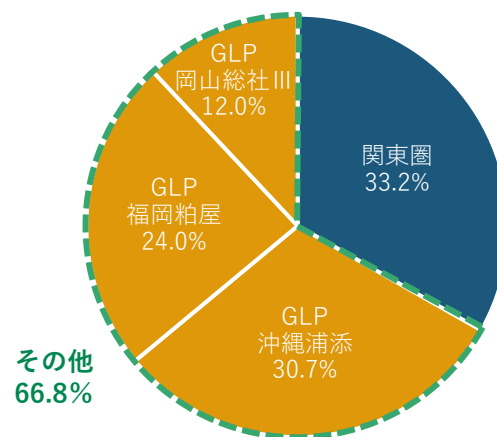
- 沖縄県の主要玄関口である那覇港や那覇空港にもアクセスが容易な広域配送拠点
- 沖縄県下最大規模の地場大手3PLの専用施設であり、荷主は地場飲料大手など10社以上で構成
- GLPグループの実績に信頼を寄せるテナントと協働して開発した、グループ初となる沖縄県での開発物件

ポートフォリオ概況

本募集での4物件取得を通じてポートフォリオは93物件、8,969億円に拡大

	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	4物件	93物件
取得（予定）価格合計 / 鑑定評価額合計	582億円 / 611億円	8,969億円 / 1兆1,451億円
平均NOI利回り	4.2%	5.0%
平均残存賃貸借期間	10.0年	4.6年
稼働率	100.0%	99.2%

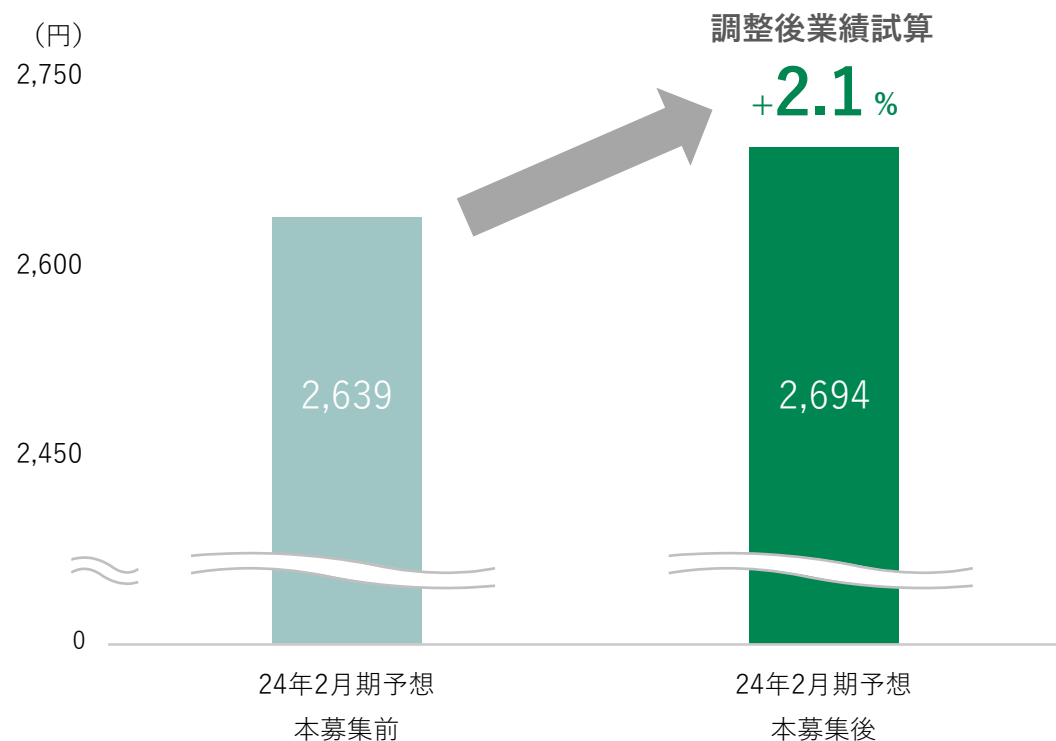
エリア別比率
(取得（予定）価格ベース)



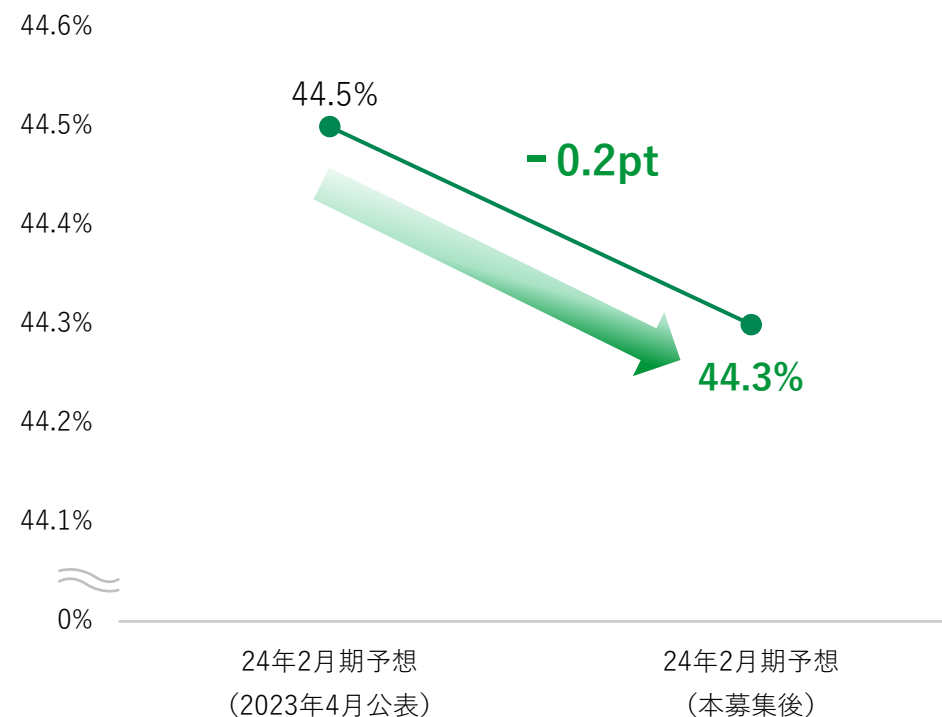
本募集における投資主価値の向上

本募集を通じて、本募集前比+2.1%の分配金成長¹を目指すと共に、LTVを適切にコントロール

1口当たり分配金成長率¹（調整後業績試算）



LTVコントロール²



1. 本募集前の「1口当たり分配金」は、2023年4月14日付「2023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2023年4月14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、2023年5月15日付「2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」に記載した予想数値の前提条件を基に算出した2023年5月15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。
2. 本投資法人は、継続的な利益超過分配を毎期実施しており、分配金の支払を通じて「総資産LTV」は上昇します。2023年4月14日付「2023年2月期決算短信（REIT）」にて開示した、本募集を加味しない2023年4月時点の予想では2024年2月決算期末の総資産LTVとして44.5%を見込んでいました。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。

力強い内部成長

GLPグループの強力なリーシングチームとの協業や賃料ギャップを活用し
上場来21期連続となる力強い賃料増額を実現

リーシングハイライト

2023年8月期
賃料増額率見込み
(改定対象面積全体)

+8%~+9%

GLPグループの
リーシング専任チーム

29人

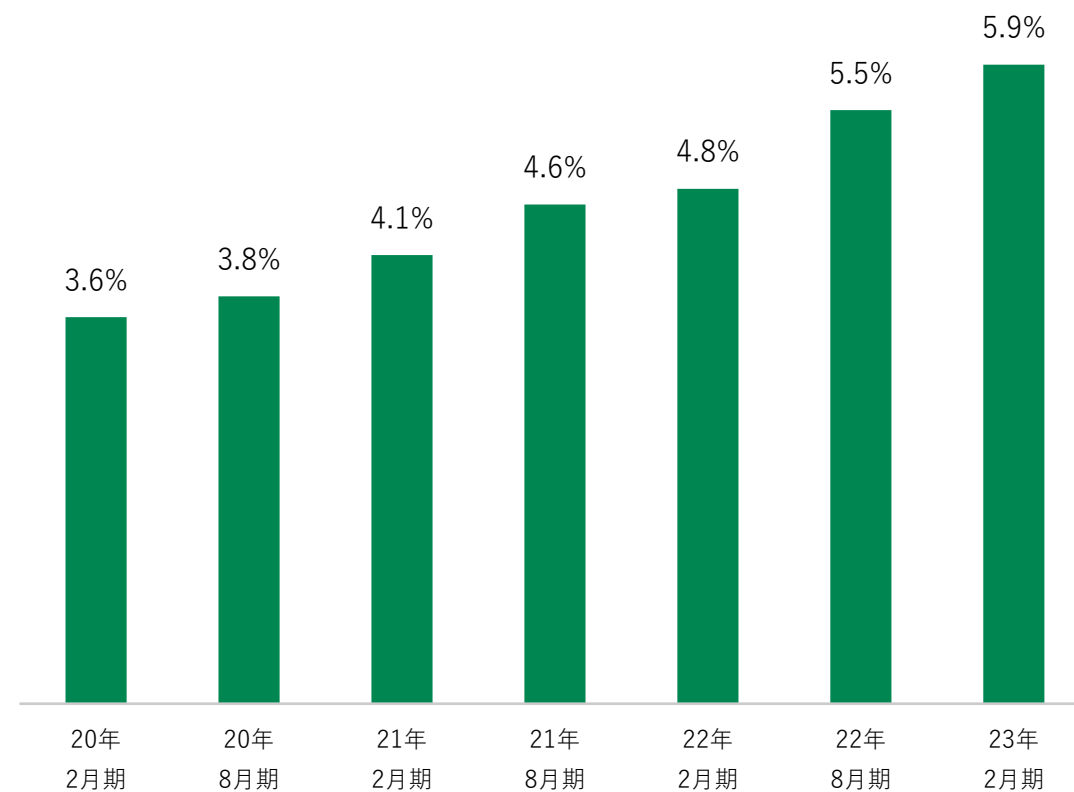
賃料ギャップ

約9%

リーシングチームの
マネジメントの
平均業界経験年数

約21年

賃料増額率（3年平均）の推移（改定対象面積全体）



インフレへの対応-1 収入面

インフレの環境下、CPI連動条項によって賃料収入の増加を狙う

消費者物価指数の推移

- 消費者物価指数（生鮮食品を除く）は、世界的な原材料価格高騰などを背景に上昇傾向



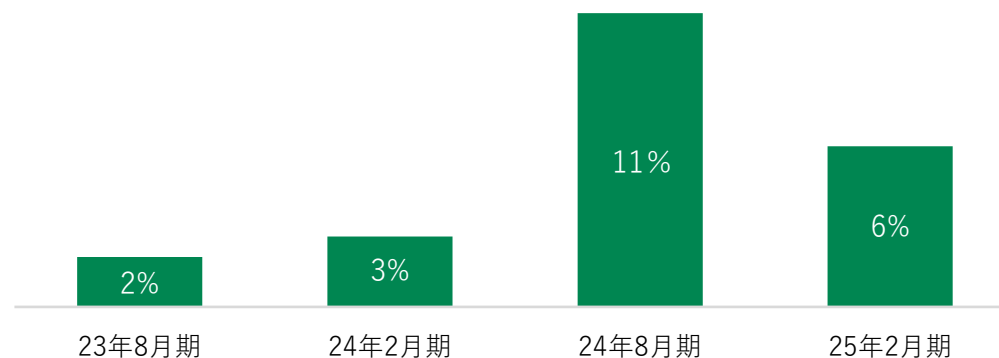
CPI連動条項導入の効果

- 契約更改に伴う賃料増額に加え、CPI連動条項によって賃料収入の更なる増加を見込む

長期契約における
CPI連動条項の導入賃貸借契約数

104件/135件

CPI連動条項が適用される賃料更改面積割合見込み



出所：総務省「2020年基準 消費者物価指数 全国 2023年（令和5年）3月分」

インフレへの対応-2 費用面

電気料金の高騰に対し、電気料金契約の迅速な見直し等を実施し、費用コントロールを実現

電気料金高騰への対応

従来の課題

- 一部の物件では従前からの賃貸借契約等において、テナントがオーナーに支払う電気料金は固定の一方、オーナーが電力会社に支払う電気料金は変動
- 昨今の市場の電気料金高騰によって物件収支が悪化

対応

- 投資法人の運用チームが、インフレリスク発現の昨年上期にPMに対応要請。左記の電気料金の契約見直しを迅速に実行
- 対象の各テナントと電気料金契約の見直しが合意に至ったことで、当初見込んでいた物件収支悪化の影響を回避

電気料金収支改善の状況 (2023年8月期)

電気料金の設定に関する契約等の見直しが完了したテナント数

100%完了

87件
(対象87件中)

支払い電気料金

超過電気料金
▲84百万円

利益超過分配
(当初想定)

当初想定
受取り電気料金

契約改定後
受取り電気料金

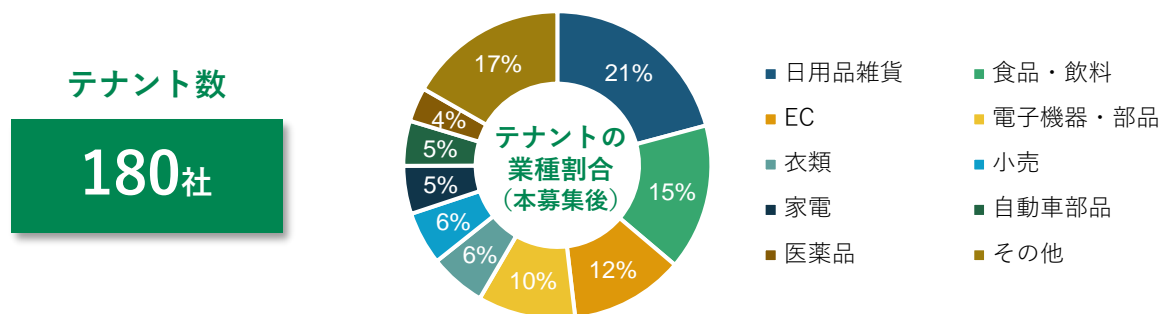
2022年10月12日
業績予想開示時点

2023年4月14日
業績予想開示時点

安定した物件ポートフォリオ

本募集を通じ、長期に安定した賃料収入を確保し、一層の安定した賃料収入の実現を目指す
本投資法人の稼働率は約99%と高い稼働率を維持

テナントの分散が効いたポートフォリオ

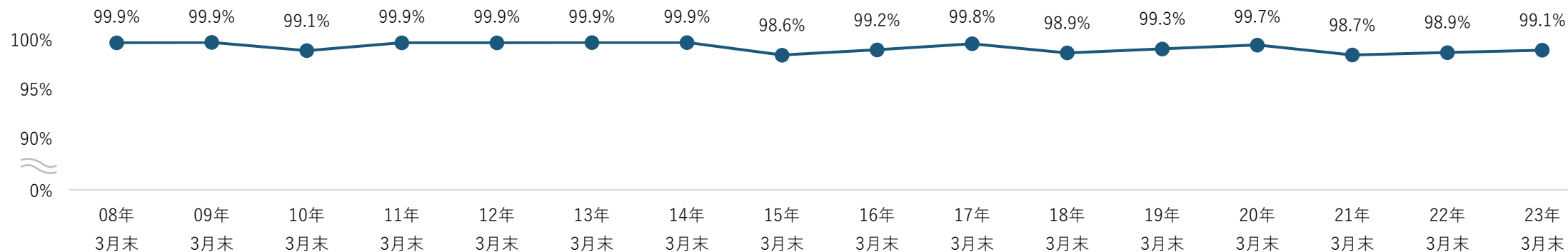


物件の分散の効いたポートフォリオ



本投資法人の稼働率の推移

■ 本投資法人のポートフォリオの稼働率は、本投資法人の上場前である2008年3月末日以降において、安定して約99%と高い水準を維持



取得予定資産の概要



GLP ALFALINK 相模原4（準共有持分30%）

GLPグループが誇る最新鋭の設備・物流ソリューションを備えた次世代型物流施設



関東広域への配送に優れ、雇用確保への期待も高まる立地

- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「相模原愛川IC」より約4.3kmに位置し、関東広域への配送に加え、関西・中部へもアクセス可能な物流拠点として最適な立地
- 政令指定都市である相模原市は人口72万人を抱え、若年層人口の増加傾向に伴い、雇用確保の点でも優位性を有する

快適な労働環境を提供し、地域社会にも貢献

- 従業員の働きやすさを追求した専用レストラン等の各種施設、館内全館空調や倉庫内各階への大型シーリング・ファンの装備など快適な労働環境を整備し、施設従業員の心身の健康や生産性向上を図ることで、テナントの粘着性を向上
- 「GLP ALFALINK 相模原」の象徴となる共用施設棟「リング棟」へ直接アクセスでき、「リング棟」のレストランやカフェ、コンビニ、託児所などのアメニティも利用可能

リピートカスタマーが専用施設として入居するBTS施設

- テナントは都心に近い立地優位性、広大な庫内敷地面積を活用した効率的なオペレーションの実現、雇用確保に恵まれた環境を高く評価
- テナントにより自動化を実現する大規模なマテハン設備が導入され、長期に安定した賃料収入が期待される物件

所在地	神奈川県相模原市
取得予定価格	193億円
鑑定評価額	206億円
NOI利回り	3.6%
賃貸可能面積	4.1万㎡
建築時期	2022年11月

〈テナント構成〉



GLP ALFALINK 相模原で実践する多様な取組み

「創造の連鎖」、「開かれた施設」などを主なコンセプトに、テナントが新たな価値を獲得するGLPグループの旗艦物件

トラックターミナル併設による テナント誘致



佐川急便/西濃運輸のトラックターミナルを併設したことで、テナントはワンストップで高効率な集荷・配送が可能に

テナントの現場責任者との 定期的な意見交換会



テナント同士のコミュニケーションの場をGLPが定期的に設けることで、顧客が顧客を呼ぶ好循環を創出

施設従業員のWell-being施策



物流施設内における従業員の働きやすさ改善の取組みは、雇用確保の観点からテナント契約の粘着性向上に寄与



メディアを通じたブランド認知度向上



TV、新聞、SNSなどマスメディアを通じたPR活動により、ALFALINKブランドの認知度向上とGLPの戦略の訴求を図る

環境負荷の低減



全棟に太陽光発電設備を設置し、発電した再生可能エネルギーを建物間で融通

地域コミュニティとの関係強化



自治体・テナントと一体となった防災訓練、地域住民向けイベントを通じて地域の活性化に貢献、施設開発への理解を得る

GLP 岡山総社Ⅲ

西日本の物流結節点として広域配送を担うマルチテナント型施設



太陽光発電設備
追加設置予定

岡山総社Ⅲ



GLP岡山総社Ⅲ

広域配送に適した西日本の物流結節点に立地

- 岡山自動車道の「岡山総社IC」まで約300mの至近距離で、山陽自動車道へのアクセスも良い物流適地に立地
- 近畿、中国、四国および九州地方をつなぐ、西日本の物流結節点に位置することで広域配送に対応可能であり、2024年問題に対応する中継拠点としての活用も可能

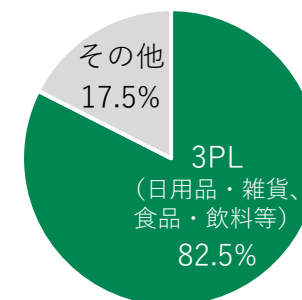
労働環境の快適性を追求した物件

- 出荷をスムーズに行える両面バースを備えた地上3階建ての施設。庫内への大型シーリング・ファンの設置、屋外へのコンテナハウス型の休憩スペースの設置などにより、就労環境へも配慮し、作業がしやすく快適な環境を提供
- 増設予定の太陽光発電設備で創出される再生可能エネルギーは、隣接するGLP 岡山総社Ⅰにて館内消費予定

テナントの物流集約ニーズに対応したマルチテナント型施設

- テナントは、郵便業務を行う日本郵便、ダイレクトマーケティング事業を展開するジップ、製紙大手傘下の物流会社ダイオーロジスティクス、理美容業界の総合商社である滝川が入居済みであり、満床稼働
- 本物件では、隣接する日本郵便の配送拠点との連携、大阪・九州へも配送可能な立地特性を踏まえた配送機能、四国の生産拠点から西日本広域エリアへの配送における一時保管機能といった多岐に渡るテナントニーズを捕捉

〈テナント構成〉



所在地	岡山県総社市
取得予定価格	69億円
鑑定評価額	70億円
NOI利回り	4.5%
賃貸可能面積	3.1万㎡
建築時期	2022年2月
WALE	5.0年

GLP 福岡粕屋

九州地方全域への輸配送を想定した、高効率オペレーションを可能にする
テナント初の九州でのBTS施設



九州地方全域への広域配送を可能にする利便性に優れた立地

- 九州自動車道の「福岡IC」まで約1.5kmに位置し、福岡市内をはじめ九州全域へのアクセスも良く、エリア配送および広域配送において高い利便性
- 県道35号線沿いの本物件の周辺には住宅地や工業団地も多く、労働人口が豊富であり、雇用確保に優位

効率的なオペレーションを望むテナントニーズを汲んだ高いスペック

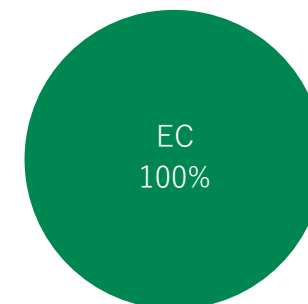
- テナントニーズに合わせ、入荷と出荷を同時に荷捌きできる両面バース、敷地内を周回するワンウェイ導線など、九州全域をカバーする一大EC物流拠点として安全・高効率なオペレーションを可能にする設計
- 現在はテナント1社による長期利用であるが、マルチ利用として2分割にも対応可能

テナントの九州地方のサービス拡大を捉えた長期安定稼働が期待できるBTS施設

- 日本郵便の地域統括拠点である新福岡郵便局に隣接しており、本物件から九州地方への配送を広くカバーしたいテナントのJP楽天ロジスティクス株式会社にとって、エリア戦略を実現できる立地として、早期にテナント契約締結
- テナントにより多層階の庫内搬送を自動化する大型の最新マテハン設備が導入され、テナントグループの九州地方におけるサービス拡大の新たな物流中核拠点として、長期に安定した賃料収入が期待される物件

所在地	福岡県粕屋郡粕屋町
取得予定価格	140億円
鑑定評価額	146億円
NOI利回り	4.0%
賃貸可能面積	4.1万㎡
建築時期	2022年4月

〈テナント構成〉



GLP 沖縄浦添

主要交通インフラ施設にもアクセスが容易な、長期安定稼働が期待できる
テナント肝入りの先進的物流施設



県内広域へのアクセスに優れた物流集積地浦添市に立地

- 沖縄県の主要玄関口である、那覇港まで約8km、那覇空港まで約12kmの立地であること、かつ、浦添北道路・臨港道路浦添線が開通したことから、国内外の輸送を担う物流拠点として高いアクセス優位性と物件としての視認性に優れ、広域配送拠点としては県内屈指の物流適地

多様な荷物の取り扱いを可能とする柔軟な仕様

- 1、3階に接車可能なスロープ付き4階層の県内最大級の物流施設であり、マルチ利用として最大4分割にも対応可能
- 地域コミュニティへの開放も可能な展望デッキの設置に加え、重量物や大型パレットに耐える床荷重、垂直搬送機・貨物専用エレベーターの設置と縦搬送能力も高く、多様な荷物の取り扱いを想定したテナントの需要を満たす設計

広域配送を担う中核拠点としての利用を想定したテナントとの共同開発

- 沖縄県下最大規模の総合物流会社であるテナントの株式会社あんしんにとって、本物件は沖縄県を中心に九州南部や海外への輸配送もカバーする中核的物流センターの位置づけ。10社以上の荷主を抱え長期安定的な実稼働が期待される
- テナントとの共同開発により本物件をBTS物件として早期に契約締結。本投資法人は開発段階から早期に優先交渉権を確保したことで、沖縄県における本投資法人初の先進的物流施設の取得機会を確保

所在地	沖縄県浦添市
取得予定価格	179億円
鑑定評価額	189億円
NOI利回り	4.9%
賃貸可能面積	5.7万㎡
建築時期	2023年2月
WALE	9.9年

〈テナント構成〉



インベストメント・ハイライト



3つの成長ドライバー

3つの成長ドライバーにより、継続的な投資主価値向上を実現



今後の外部成長余地（スポンサー・パイプライン）

外部成長を継続的に支える1兆円を超える豊富なスポンサー・パイプライン

優先交渉権対象物件



BTS
相模原 4
GLP ALFALINK 相模原4
(GFA:13.8万㎡) 準共有持分70%

100%
稼働



BTS
GLP 常総 II
(GFA:3.4万㎡)

100%
稼働

2023年以降竣工予定の主なスポンサー・パイプライン



23年2月竣工
GLP 八尾 I
(GFA:5.4万㎡)

100%
稼働



23年3月竣工
GLP 栗東湖南
(GFA:4.2万㎡)

100%
稼働



23年4月竣工
GLP 八尾 II
(GFA:1.6万㎡)

リース
内定済



23年5月竣工予定
GLP ALFALINK 流山 7
(GFA:12.4万㎡)

リース
内定済



23年10月竣工予定
GLP 尼崎IV
(GFA:2.9万㎡)

リース
内定済



24年1月竣工予定
GLP SJL堺
(GFA:9.3万㎡)

リース
内定済



24年2月竣工予定
GLP 千葉北
(GFA:2.4万㎡)

リース
内定済



24年3月竣工予定
GLP 狭山日高III
(GFA:6.7万㎡)

リース
内定済



24年11月竣工予定
GLP 神戸住吉浜
(GFA:4.5万㎡)



25年7月全棟竣工予定
GLP ALFALINK 茨木
(プロジェクト全体GFA:32.0万㎡)



26年6月全棟竣工予定
GLP ALFALINK 尼崎
(プロジェクト全体GFA:36.8万㎡)

GLPグループの
開発パイプライン

GFA:349.6万㎡

GLPコンシェルジュも活用した強力なリーシング

GLPの強固なネットワークを活用したGLPコンシェルジュを通じ、NOIの安定性の向上と成長を実現

GLPコンシェルジュの主な事例

- テナント候補が新たな地域への進出を検討する一方、当地域を地盤とする運送会社が見つからないという課題があるなか、GLPが施設の提案と共に顧客ネットワークから地場の運送会社を紹介
- テナントのビジネスの拡大にも貢献するGLPの**テナントサポートが評価**され、入居を決定。約5,500坪の新規テナント契約の成約と、顧客の事業拡大を**win-winで実現**した好事例
- 中部地方を中心に全国展開するテナント候補より、神奈川県西部での事業強化にあたり、同地域で豊富な顧客ネットワークと物件開発実績を有するGLPに転貸先紹介の相談あり
- GLPコンシェルジュを通じた荷主の紹介を持ち掛ける中で、**転貸用の床として7,000坪以上を成約**。当該テナントはGLPとして初のリース先であり、現在テナントに**10社程度の荷主候補を紹介中**



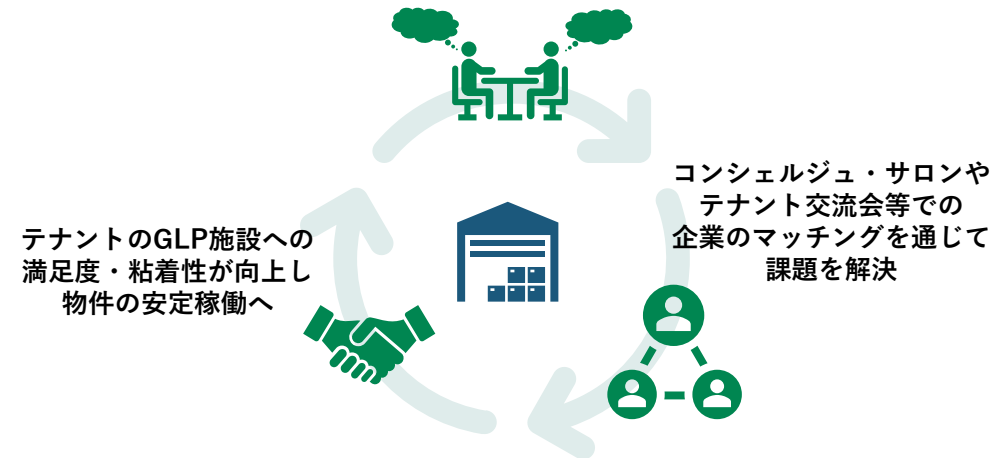
GLP 北本



GLP 厚木 II

GLPコンシェルジュを通じたエコシステム

テナントとのコミュニケーションにおいて
物流に関する様々な課題を確認



GLPコンシェルジュの
パートナー企業数

250社以上

含み益の実現による分配金の底上げ

継続的な物件売却で得られた売却益総額77億円は、分配金の底上げに寄与
今後も市況を見ながら売却を検討

売却戦略における実績

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

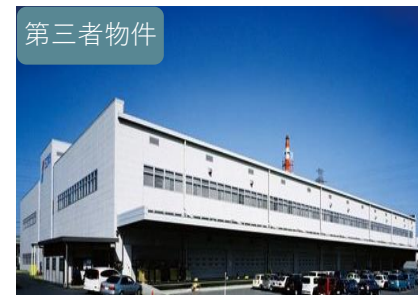
⑤2022年8月期

GLP 福崎(50%)

⑥2023年2月期

GLP 深谷

第三者物件



譲渡価格/ 鑑定評価比	+25%
鑑定評価額	32億円
譲渡価格	41億円
売却益	19億円

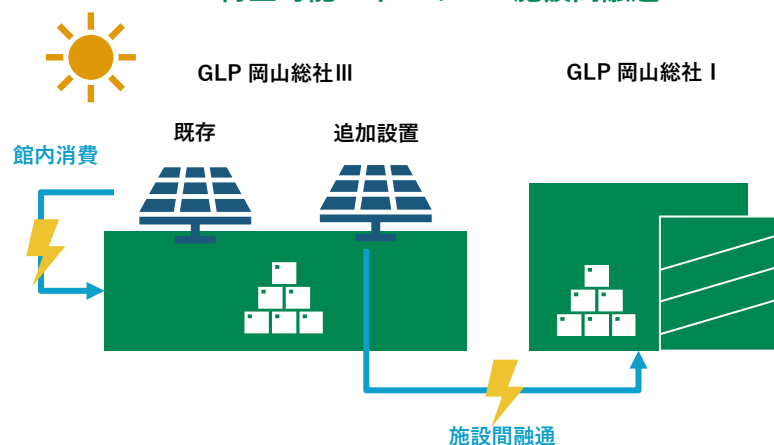
付加価値戦略を通じた更なるNOIの向上

太陽光発電設備の新設、再開発による付加価値戦略を通じ、更なるNOIの向上を目指す

太陽光発電設備の新設によるNOIの向上

- 電気料金が高騰する中、既存物件への太陽光発電設備の新設を通じて、NOIの向上およびESGの推進を企図
- 既に設置完了済のGLP 新木場、現在工事中のGLP 大阪に加え、取得予定資産であるGLP 岡山総社IIIにおいても、太陽光発電設備の追加設置を予定
- その他の物件においても、屋根の耐荷重、テナントの意向、投資利回りなどを勘案しつつ、複数の物件で太陽光発電設備の新設を検討中

再生可能エネルギーの施設間融通



ポイント

- GLP 岡山総社IIIにおける太陽光発電設備増設に対する想定利回りは**10.6%**
- 館内消費に加え、増設分の再生可能エネルギーは、隣接するGLP 岡山総社Iで自家消費予定

再開発によるNOI向上

- 再開発を予定する2物件について、それぞれ以下のとおり順調に進捗中



GLP 舞洲 II

2023年11月に解体工事が完了見込み。再開発プランの策定を開始予定



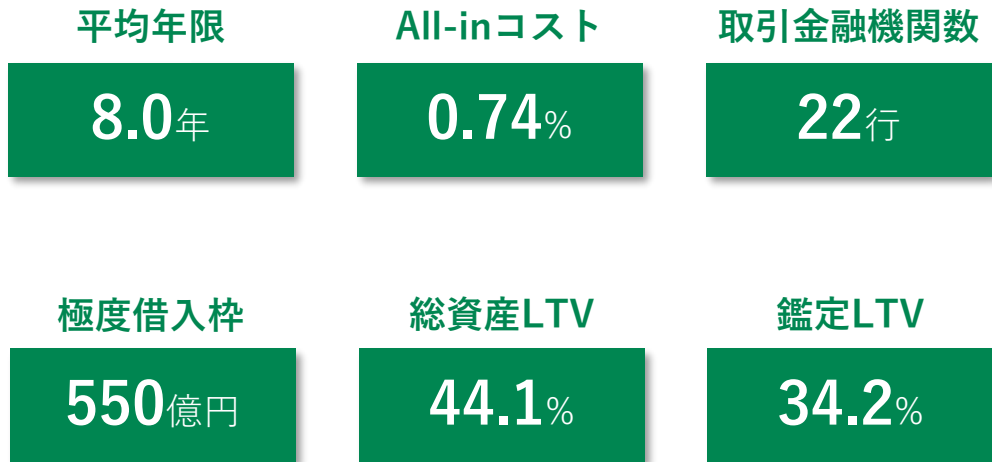
GLP 習志野 II

今夏のテナント退去後、解体着工すべく準備中。潜在テナントへの接触を実施

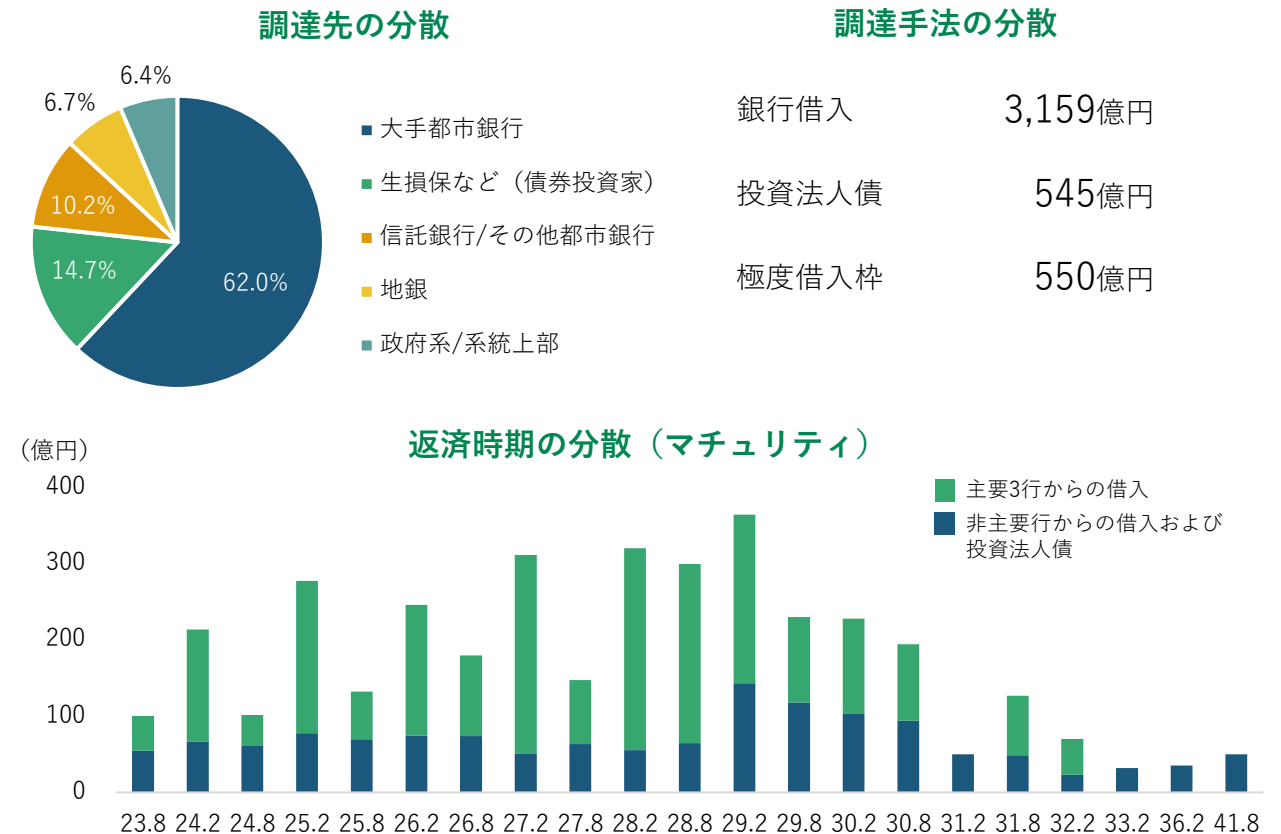
分散の効いた安定したデットファイナンス

分散の効いた調達先および手法を通じた安定したデットファイナンス運営

2023年2月末日時点のデットファイナンスの状況



安定したデットファイナンスを実現する様々な分散手法



ESGの取組み

ESG目標は達成年度に向けて順調に進捗中であり、更なる取組み強化の一環としてより高い達成基準に基づくKPIを新たに設定

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)	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)	達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化率100% (2023年度まで)	71.3%
共用部使用電力のグリーン化率100% (2025年度まで)	35.1%
環境認証取得物件割合90%以上 (2025年度まで) NEW	81.4%

GRESBにおいて高評価を獲得

- 3年連続で最高位の「5 Star」を獲得、上場物流不動産セクターにて、2年連続で全世界1位（40社中）、物流J-REITにおいて3年連続で1位（9社中）に
- 上場・非上場を含む物流不動産セクター全体において、「Global Sector Leader」および「Regional Sector Leader」に選出



ESG取組み状況の継続開示

- 2022年実績をまとめたESGレポートを本投資法人のHPに開示

ESGレポート



注記

全体

1. 「本募集」とは、2023年5月15日（月）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。）および米国、欧州およ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（以下「海外募集」といいます。）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S M B C日興証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S M B C日興証券株式会社に取得させるために行われるS M B C日興証券株式会社を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（以下「本件第三者割当」といいます。）を総称していいます。以下同じです
2. 「取得予定資産」とは、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分30%）、「GLP 岡山総社III」、「GLP 福岡粕屋」および「GLP 沖縄浦添」を総称していいます。以下同じです。
3. 「取得済資産」とは、本投資法人が本資料の日付現在保有する資産をいいます。以下同じです。

P5

1. 「ALFALINK物件」とは、「創造の連鎖」、「開かれた施設」などを主なブランドコンセプトとして掲げる、最新鋭の設備・物流ソリューションを備えたGLPグループの旗艦ブランドである「ALFALINK」ブランドの物件をいいます。以下同じです。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）およびそのグループ会社をいいます。以下同じです。
2. 「本募集前比+2.1%の分配金成長」は、本募集前後の1口当たり分配金（調整後業績試算）の成長率について記載しています。詳細については、P9およびその注記をご参照ください。
3. 本資料において、資産規模および取得（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。取得諸経費およ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. 「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、LTVを記載する場合には小数第二位を四捨五入して記載しています。以下「LTV」または「総資産LTV」ということがあります。
5. 「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また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「マルチ」または「マルチ物件」ということがあります。）は倉庫部分、BTS型物件（Build to Suit:顧客の要望に沿った立地および設備を有する物流施設また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「BTS」または「BTS物件」ということがあります。）は全区画の賃料を基に、再契約または新契約締結前の契約賃料（共益費を含みません。）に対する賃料の増額率を賃貸面積ベースで加重平均し、小数第二位を四捨五入して算出しています。なお、賃料増額率の算出にあたっては、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。また、「2023年8月期の賃料増額率」については、2023年8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また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。以下、「2023年8月期賃料増額率見込み（改定対象面積全体）」について同じです。
6. 「賃料ギャップ」は、以下の計算式により求められる数値を、小数第一位を四捨五入して記載しています。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 * 100

- * 1 「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社「対象不動産における物流施設市況調査」における本投資法人が2023年2月期末時点において保有していた全89物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2022年12月末日時点の1坪当たり想定成約賃料水準（共益費を含みます。）（表面賃料）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。なお、想定成約賃料水準は新規または既存のテナントとの賃貸借契約における賃料を反映した数値ではありません。
- * 2 「現行賃料」は、本投資法人が2023年2月期末時点において保有していた全89物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2023年2月期末時点の1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。

注記

P5 (続き)

- 「CPI連動条項」とは、消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項および協議により賃料を調整する旨の条項をいいます。なお、CPIに連動して賃料が自動的に増減する旨の条項については、CPIの上昇時のみ連動する条項とCPIの上昇時・下落時のいずれにも連動する条項の双方が含まれます。以下同じです。
- 「物流J-REIT」とは、本資料の日付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および本投資法人がこれに該当します。以下同じです。
- 「物流J-REIT最多」の計算においては、本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2023年6月1日時点において保有または保有する予定の全保有物件の物件数と、2023年4月末日までの他の物流J-REITの有価証券届出書、有価証券報告書および適時開示による公表情報に基づき、他の物流J-REITが2023年6月1日時点において保有しているものと想定される物件数を比較しています。以下、物件数または資産規模において同じです。
- 取得予定資産取得後の「ポートフォリオ稼働率」または「稼働率」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る2023年3月末日現在の稼働率であり、2023年3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記載しています。以下同じです。

P6

- 「平均NOI利回り」は、取得済資産（本投資法人が本資料の日付現在保有する資産をいいます。以下同じです。）については2023年2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または各調査報告書における直接還元法での評価上のNOI、取得予定資産については2023年4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います。以下同じです。
- 取得予定資産の「稼働率」は、取得予定資産に係る2023年3月末日現在の稼働率であり、2023年3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ています。以下同じです。
- 「GLP ALFALINK 相模原」とは、神奈川県相模原市を拠点とするALFALINK物件であり、「GLP ALFALINK 相模原4」を含む4物件および併設される共用施設の総称です。以下同じです。

P7

- 「2024年問題」とは、「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」に基づき、2024年4月1日以降に自動車運転業務における時間外労働時間の上限規制等が適用されることに伴い、物流業界で生じる様々な問題をいいます。以下同じです。
- 「3PL」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン・マネジメント機能の一部また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

P8

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、取得済資産については、2023年2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または各調査報告書に記載された各鑑定評価額または各調査価格を、また、取得予定資産については2023年4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、それぞれ用いて算定しています。
3. 「平均残存賃貸借期間」は、2023年3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また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。以下同じです。以下平均残存賃貸借期間を「WALE」ということがあります。
4. 「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。
5. 「関東圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県および山梨県を、「関西圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県および和歌山県を、「その他」とは、関東圏および関西圏以外の地域を、それぞれ指します。P37においても同様です。

P10

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また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8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およ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. 「GLPグループのリーシング専任チーム」は、2023年4月末日現在の、本投資法人のスポンサーである日本GLP株式会社におけるリーシング業務を担当する営業開発部に在籍する役職員の人数を記載しています。
3. 「リーシングチームのマネジメントの平均業界経験年数」は、本投資法人のスポンサーである日本GLP株式会社の営業開発部に在籍する上位階層3名の物流施設・物流不動産等を扱う業務に従事した年数（前職までの経験を含みます。）を単純平均し、小数第一位を四捨五入して算出しています。
4. 「賃料増額率（3年平均）」は、当該期間を含んだ直近6期の賃料増額率を各期の改定対象面積で加重平均し、小数第二位を四捨五入しています。以下同じです。

注記

P11

1. 「消費者物価指数の推移」は、天候によって数値が左右される生鮮食品を除く、総合指数の推移を記載しています。
2. 「長期契約におけるCPI連動条項の導入賃貸借契約数」は、2023年3月末日時点の保有資産および取得予定資産に係る2023年3月末日現在における賃貸借期間が3年超の賃貸借契約件数のうち、CPI連動条項が導入されている賃貸借契約の件数をいいます。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。
3. 「CPI連動条項が適用される賃料更改面積割合見込み」は、2023年3月末日時点の保有資産および取得予定資産に係る2023年3月末日現在における締結済の賃貸借契約に係る賃貸面積のうち、各期においてCPI連動条項が適用され、賃料が更改される可能性のある賃貸借契約に係る賃貸面積の割合を算出しており、小数第一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。以下同じです。

P12

「電気料金の設定に関する契約等の見直しが完了したテナント数」は、2022年10月12日時点においてテナントが支払う電気料金の全部または一部が固定化されていたテナント件数（対象87件）のうち、2023年4月28日までに電気料金の支払いを変動とする契約条項の見直しが完了した件数（87件）を記載しています。なお、契約条項の見直しが完了した件数には、契約条項の見直しにつき契約締結には至っていないものの、当該見直しにつき内諾が得られているテナントも含まれます。

P13

1. 「テナント数」は、2023年3月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、取得予定資産取得後の保有資産に係るテナント数を記載しています。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. 「テナントの業種割合（本募集後）」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る2023年3月末日現在のテナントの業種割合を、賃貸面積に基づき小数第一位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が100%になっていません。
3. 「物件数」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る物件数を記載しています。
4. 「取得価格上位5物件のNOI比率」は、本投資法人については2023年2月期末時点の実績NOIについて、当該期末時点で保有していた物件のうち取得価格上位5物件の実績NOIの合計の、当該期におけるポートフォリオ全体の実績NOIの合計に対する比率をいい、「他物流J-REIT平均」については本投資法人を除いた各物流J-REITにおける取得価格上位5物件の実績NOIの合計の、ポートフォリオ全体の実績NOIの合計に対する比率を、2023年4月末日時点で開示済みの直近の決算期の決算短信の数値に基づき算出した上、単純平均して算出しています。
5. 各年の3月末日時点における取得済資産の「稼働率」は、各年の3月末日における取得済資産（本投資法人が各年の3月末日において保有していた資産をいいます。なお、本投資法人の上場前である2008年3月末日～2012年3月末日までの期間については、GLPグループが各年の3月末日において保有していた物件（GLPグループの株式を間接保有する機関投資家が2012年3月末日までに取得し、GLPグループがその後取得した物件を含みます。）であり、かつ本投資法人が2013年2月期末時点で保有していた資産（33物件）をいいます。）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、本投資法人の上場前の取得済資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。以下同じです。

注記

P15

1. 「若年層人口」は、15歳から34歳までの人口をいいます。
2. 「マテハン設備」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）に係る機器等を備えた設備をいいます。以下同じです。
3. 「鑑定評価額」は、取得予定資産について2023年4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。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分30%）については信託受益権の準共有の持分割合である30%を乗じた数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
4. 「NOI利回り」は、取得予定資産について2023年4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における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）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。
5. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書また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。以下同じです。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分30%）については信託受益権の準共有の持分割合である30%を乗じた数値について小数第二位未満を切り捨てて記載しています。
6. 「テナント構成」は、2023年3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。

P17

1. 「両面バース」とは、物件の両側にトラックバース（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）があることをいいます。以下同じです。
2. 本物件取得後、手元資金により太陽光パネル（設置費用：約160百万円）を追加で設置する予定ですが、当該太陽光パネル設置に係る支出は、取得予定価格には含めていません。

P18

「ワンウェイ導線」とは、周回を前提とした一方向の導線をいいます。

P19

「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。

P22

1. 「スポンサー・パイプライン」とは、優先交渉権対象物件およびGLPグループが自ら若しくはGLPファンド（GLPグループおよ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。）を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、または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。また、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、本資料の日付現在本投資法人また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または取得できることを保証するものではありません。なお、上記スポンサー・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。
2. 金額については、2023年3月20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、2023年3月20日現在の計画およ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。以下スポンサー・パイプラインについて同じです。

注記

P22 (続き)

- 「優先交渉権対象物件」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また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をいいます。以下同じです。
- 本頁に記載のいずれの物件も、本資料の日付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または取得できることを保証するものでもありません。
- 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。
- 「GFA」とは、延床面積（Gross Floor Area）をいいます。なお、延床面積は、優先交渉権対象物件については登記簿上の記載に基づいており、それ以外の物件については2023年2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、建築確認通知書また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。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分70%）については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- 「リース内定済」とは、本資料の日付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。
- 「GLPグループの開発パイプライン」は、優先交渉権対象物件および2023年1月1日以降に竣工済みまたは竣工予定のGLPグループの開発物件の延床面積を合計して記載しています。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分70%）については、一棟の建物全体の延床面積を用いています。

P23

- 「GLPコンシェルジュ」とは、カスタマー（テナント）のあらゆる物流課題をGLPグループの長年のテナントネットワーク（テナントとのリレーションをいいます。）を活用した円滑なマッチング（仲介）等を通じて解決・支援するプラットフォームをいいます。
- 「パートナー企業数」とは、GLPグループの既存テナントまたはGLPコンシェルジュサービスに申込書を提出済みの企業の合計をいいます。なお、2023年3月末日時点の数値を記載しています。

P24

- 「第三者物件」とは、本投資法人が外部（GLPグループおよびGLPファンド外）から取得する物件または本投資法人が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。
- 「譲渡価格/鑑定評価比」は、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記載しています。

P25

- 「付加価値戦略」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。
- 「太陽光発電設備増設に対する想定利回り」は、追加設置を予定している太陽光パネルの発電容量や「GLP 岡山総社III」に設置済みの太陽光パネルによる過去の発電量を基に想定される年間有効発電量に中国電力株式会社の高圧電力Bに係る2023年4月1日以降の電力料金単価（基本料金、燃料調整費および再生可能エネルギー発電促進賦課金は加算していません。）を乗じて算出した想定収入（太陽光パネルの追加設置による電気料金の削減額）に対して、想定費用（保険料、償却資産税等を含みます。）を差し引いて、設置費用（約160百万円）で除算して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「GLP 舞洲II」および「GLP 習志野II」の再開発は、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およ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、本資料の日付現在においては、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どおり竣工することができない可能性があります。

注記

P26

1. 「平均年限」は、2023年2月期末時点における有利子負債について、借入実行日または発行日から元本の最終返済期限また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。
2. 「All-inコスト」とは、利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均し、小数第三位を四捨五入して記載しています。
3. 「鑑定LTV」とは、本投資法人の2023年2月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額に対する有利子負債の比率をいいます。2023年2月期末時点の「鑑定LTV」は以下の計算式により求められる割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

鑑定LTV = (2023年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額) ÷ (2023年2月期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計額) × 100

4. 「返済時期の分散（マチュリティ）」は、2023年2月末日時点における各期を返済時期とする有利子負債総額を記載しています。

P27

1. 「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物件の共用部をいいます。
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. 「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。
4. 「環境認証」とは、CASBEE®、BELS、LEEDおよびDBJ Green Building認証をいいます。以下同じです。また、「環境認証取得物件割合」または「環境認証取得割合」は、保有物件のうち環境認証を取得している物件の割合を、延床面積に基づき小数第一位を四捨五入して算出しています。以下同じです。
5. 「CASBEE®」とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である建築物総合環境性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency）のことをいい、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムとして、国土交通省主導のもと、2001年に財団法人建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発されたもので、建物の環境性能をもとにサステナビリティランキングとして5段階（Sランク、Aランク、B+ランク、B-ランクおよびCランク）の格付けが付与されます。なお、「CASBEE®」は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標であり、本投資法人は「CASBEE®」を当該財団の使用許諾に基づき使用しています。
6. 「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS（Building Energy-efficiency Labeling System））を意味し、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が定め、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として2014年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI（Building Energy Index）の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることになります。
7. 「LEED」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）によって開発およ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（Leadership in Energy and Environment Design）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。
8. 「DBJ Green Building認証」とは、日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星★～5つ星★★★★★）に基づく認証をDBJが行うものです。なお、本資料の日付現在、本投資法人の取得済資産において、DBJ Green Building認証を取得している物件はありません。
9. 「GRESB」は、GRESBリアルエステイト評価をいい、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。