

2021

# ESG Report

GLP投資法人





# Index

トップメッセージ	P.3
2021年の取組みのハイライト	P.5
ESGに関する基本方針	P.9
環境	P.12
社会	P.19
コーポレートガバナンス	P.28
ESGファイナンス	P.32





## 編集方針

GLP投資法人は、ステークホルダーの皆様に、持続可能な社会の実現に向けた取組みをお伝えする情報開示媒体として、サステナビリティサイト及びサステナビリティレポートを発行しています。

サステナビリティレポートは年に1度発行し、GLP投資法人を含むGLPグループのESGポリシー、ESGに関する当年の取組みハイライト、KPI達成状況、及びESG関連データ等を分かりやすくまとめて掲載しています。

## 報告体系

サステナビリティサイトについては、Webサイトの特性を活かし、方針・詳細な数値データの他、グループのサステナビリティ活動に関する情報について網羅的に掲載しています。適時性も考慮し、最新の内容を反映し開示するように運営しています。2021年よりサステナビリティレポートの発行を開始し、サステナビリティサイト掲載情報を基に、より体系的に情報をまとめた形で開示しています。

## 報告対象期間

2021年3月～2022年2月を報告対象期間としていますが、一部当該期間外の内容も含む場合があります。

発行日	2022年4月
次回発行予定	2023年4月
作成部署・問い合わせ窓口	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 経営企画部 Tel. 03-3289-9630



## トップメッセージ



GLP投資法人 執行役員  
GLPジャパンアドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長  
**三浦 嘉之**

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。新型コロナウイルス感染症の収束が見通しにくい状況が続いておりますが、罹患された皆様、関係者の皆様に謹んでお見舞いを申し上げますとともに、引き続き日々奮闘されております医療関係をはじめとした関係者の皆様に心より敬意と感謝を申し上げます。

GLP投資法人は、日本を代表する物流施設特化型の上場不動産投資法人として、事業を通じて持続可能な社会の実現を目指していくことがその社会的使命であると考え、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とともに、サステナビリティへの取組みを継続しております。

昨年はTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同表明を通してESGに対するコミットメントをより強化する中、代表的なESG評価指標であるGRESBにおいて2年連続最高評価となる5スターを受賞する等、引き続き環境・社会・ガバナンスに対して積極的に取組みを行っております。また、GLPグループでは、責任投資原則（PRI, Principles for Responsible Investment）に署名し、ESG DDプロセスの導入等、当該原則を日々のプロセスに反映させています。気候変動問題に対する取組みについても一層強化してまいります。

昨年発足したESG委員会では、年間7回の開催を通して投資判断、環境対応強化策、及びESGへの取組みを活かした新しいESGファイナンスの実行等、ESGに関連する様々なテーマについて積極的に議論し、方向性を決めてまいりました。

本投資法人および本資産運用会社は、今後も引き続きサステナビリティへの取組みを維持・強化するとともに、積極的な情報の開示を通じて、投資主、テナント、サプライチェーン、地域コミュニティ、従業員といった様々なステークホルダーの皆様との相互コミュニケーションを深め、ともに持続可能な社会の実現に取組んで参りたいと考えております。

## CSOメッセージ



GLPジャパン  
アドバイザーズ株式会社  
CSO  
**三木 久武**

気候変動問題を始めとする環境課題や、働き方改革・コミュニティの活性化など社会が抱える課題に対する取組みがますます重要視される中、GLP投資法人及びその資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズでは、業務全般におけるESGへの配慮とそのためのステークホルダーの皆様との協働に加え、それらの取組みの積極的かつ適切な開示がますます重要になっていくと考え、昨年より開始したESGレポートの発行に続き、GLP投資法人のホームページに新たにESGサイトを立ち上げ、ESG関連情報へのアクセスのし易さ及び情報集約による見やすさを更に向上させております。また、新たにESG関連のKPIを追加し、各取組みの進捗状況の可視化を進めております。

昨年発足したESG委員会では、ESGに対する各取組み状況の共有に加え、KPIの新設等の議論の場としても積極的に活用する等、重要な社内インフラとしての同委員会の機能を最大限発揮できるように運用しております。

今後とも物流施設投資・運用におけるESGへの取組みの一層の充実とその実績の適切な開示により、ステークホルダーの皆様との信頼関係を強化していくとともに、環境対応、地域共生等の取組みとGLP投資法人所有物件の中長期的な資産価値向上の両立に向けて努めて参ります。





## GLP投資法人とは

- 先進的物流施設に投資する、物流J-REIT最大級の資産規模のJ-REIT
- 物流J-REITトップの物件数を有し、投資エリアは物流好立地である  
首都圏・関西圏を中心に北海道から九州までの日本全国に及ぶ

 保有物件数

**86** 物件

 資産規模

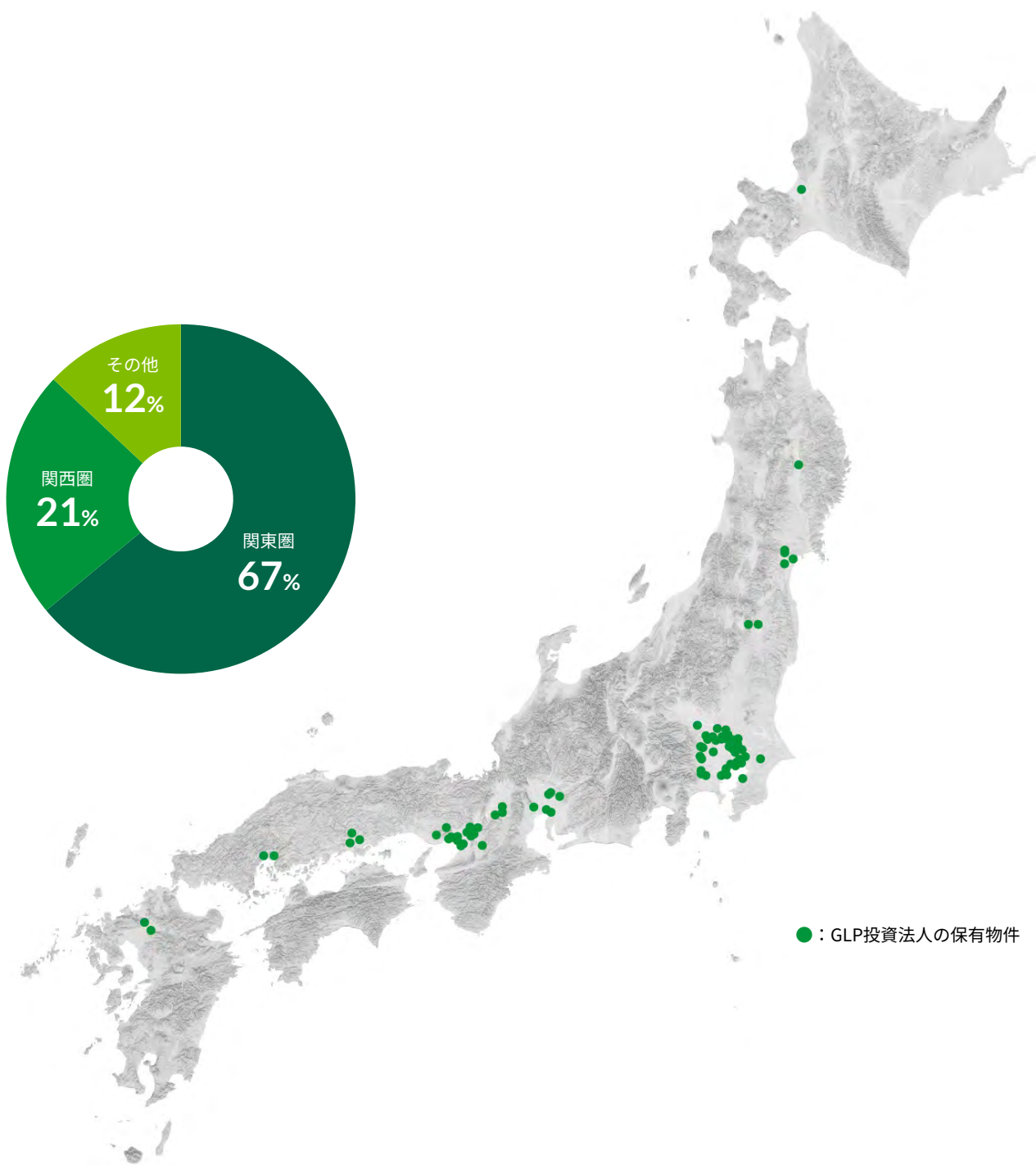
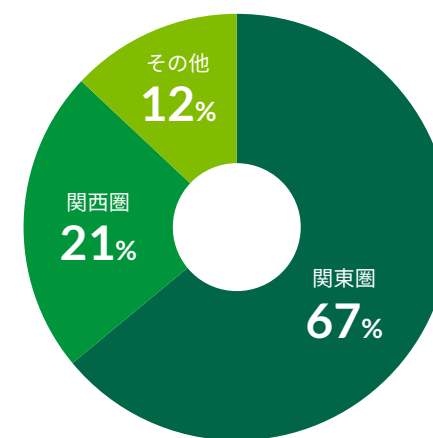
**7,800** 億円

 テナント数

**170** 社

 稼働率

**99.1** %



データは2022年2月末時点

## ESG委員会（GLPジャパン・アドバイザーズ）

## ESGタスクフォース（GLPグループ）

ESGについては、ESG委員会に加えて、スポンサーとの共同会議体であるESGタスクフォースにて方針決定や情報共有を行い、グループとして一体的な取組みを行っています。

## GRESBリアルエステイト評価において最高位の5starを獲得



- 2021年「GRESBリアルエステイト評価」において、2020年に続き最高位の「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

## 環境認証取得物件の拡大

- GLP川島等計8物件についてBELS（Building -Housing Energy-efficiency Labeling System：建築物省エネルギー性能表示制度）評価を取得、内7物件については最高ランクである「5つ星」評価に加えて「ZEB Ready」の評価を取得
- GLP浦安等計13物件についてCASBEE 不動産評価認証における評価ランク「S」または「A」を取得
- 不動産評価認証取得物件は53物件に拡大し、環境認証取得物件割合は76%へ上昇



## TCFDへの賛同

- 脱炭素社会に向けての取組みを一層推進すべく、資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズにてTCFDに賛同し、「TCFDコンソーシアム」へ加入



## 責任投資原則（Principles for Responsible Investment）への賛同

- GLPグループはPRIの基本的な考え方に賛同し、2021年11月に署名機関として認証

下の6つの原則を実現するための国際的な投資家のネットワークのことをいい、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）及び国連グローバル・コンパクト（UNGC）によって推進



## PRIの6つの原則

1. 私たちは、投資分析と意志決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
2. 私たちは、活動的な所有者になり、所有方針と所有慣習にESG課題を組み入れます
3. 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます
4. 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかけを行います
5. 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
6. 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

## 気候変動イニシアティブへの参加

- 気候変動対策に取り組む企業や自治体、NGOなどの横断的な情報発信や意見交換を目的としたネットワークである気候変動イニシアティブに、資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズが参加（物流特化型J-REIT初）

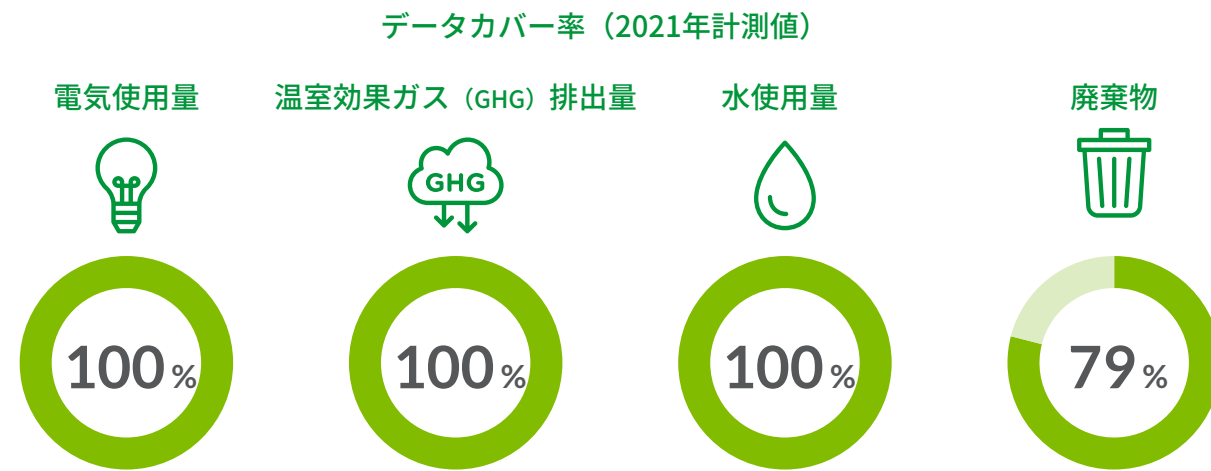


## グリーンリース化の促進

- テナントと締結する標準的な賃貸契約書にグリーンリース条項を盛り込み、エネルギー・水使用量や廃棄物の削減、ESG目標のグリーンビル認証取得の際の協働といった、環境に配慮した条項を含んだ契約の締結を拡大
- 2021年に締結したリース契約53件（合計約85万㎡）について、全てグリーンリース契約化を達成
- テナントへの検針データ送付による電気消費量の見える化の推進、アイドリングストップや節水・節電の呼びかけ等、環境負荷の軽減や水消費量・電気消費量の削減といった様々な取組みを通してテナントへの啓蒙活動を積極的に実施

## 水光熱データ把握システムの導入

- GLP投資法人は、様々な取組みを通じて入居テナントと共にエネルギー・水・廃棄物の使用削減に取り組む中
- 物件の水光熱費データの統一かつ効率的な収集を実現するために、新システムを全物件に導入済み



## ESG DDプロセスの導入

- 投資判断時にESGへの影響度をチェックするためのESG DDプロセスを導入し、ESGの観点から適切でない投資については実行しない意思決定プロセスを確立
- ESG DDプロセス用にGLPグループ全体で統一したチェックリストを策定し、導入済み
- 2021年6月にGLP投資法人が購入した4物件（GLP座間、GLP新座、GLP狭山日高I、GLP六甲IV）はESG DDを適用し、問題ないことを確認の上で購入



## 地方自治体との災害協定を通じた地域貢献の拡大

- 地方自治体との災害協定では、GLP投資法人所有物件が所在する各市区町村内において、水害等の災害発生時あるいは発生の恐れがある場合に、災害からの避難者に対してGLP投資法人所有物件を一時避難先として地域開放し、迅速な避難を支援することを規定
- 新たに5自治体と災害協定を締結したことにより、災害協定対象物件は9物件に拡大
- 災害協定対象物件以外のGLP投資法人所有物件についても、計19施設において、地域や行政の要請に応じて一時避難場所として地域の方々に提供すること、または敷地内の一部を災害拠点（災害時や緊急時の復興支援拠点または避難場所）として提供する取組みを実施

### 新たに災害協定を締結した自治体と対象物件

協定締結先	対象物件	所在地	協定締結年/月
兵庫県尼崎市	GLP尼崎	兵庫県尼崎市西向島町231番地2	2021年10月
東京都大田区	GLP東京	東京都大田区東海二丁目1番2号	2021年12月
埼玉県日高市	GLP狭山日高II	埼玉県日高市大字上鹿山字茗荷沢788番地1	2021年12月
岡山県総社市	GLP岡山総社I、II	岡山県総社市長良4番地	2022年3月
神奈川県	県内所在物件	-	2022年3月



岡山県総社市との4者間での災害協定を締結（調印式）  
左より：GLPジャパン・アドバイザーズ三浦社長、  
日本GLP帖佐社長、片岡総社市長、両備HD松田社長

## 企業版ふるさと納税の実施

- GLP投資法人の所有物件が所在する自治体に対し、GLPジャパン・アドバイザーズより企業版ふるさと納税を実施
- 雇用促進や災害対策等の対象事業へ寄付することにより、地域コミュニティへの貢献を実現

企業版ふるさと納税実施先である  
横浜市防災センターとの会談



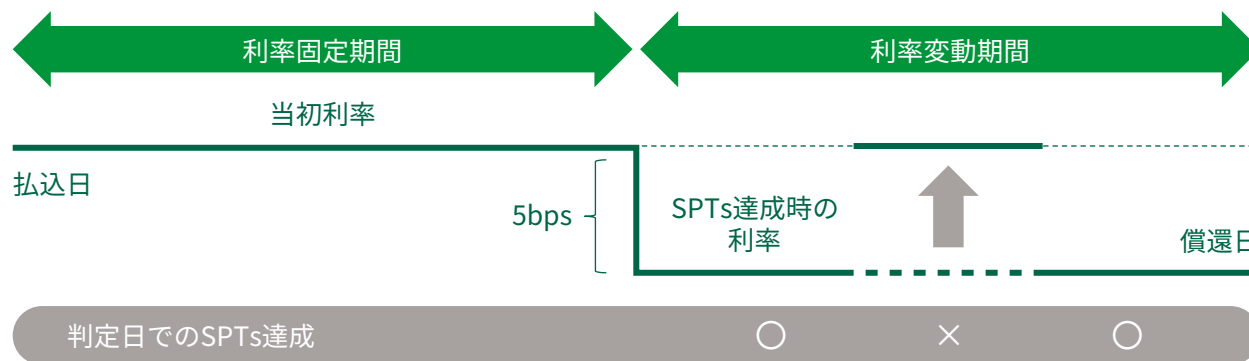


## 利率リワード型サステナビリティ・リンク・ボンドの発行

- 公募債市場において世界初の利率リワード型のサステナビリティ・リンク・ボンドを発行し、ESG債の発行残高は引き続き-REIT62銘柄においてトップ
- ESG投資に積極的な第一生命グループとの新規取引を通じた投資家層の裾野拡大
- ESG債市場が拡大するなか、積極的なESGファイナンスを通じグリーンアムを享受

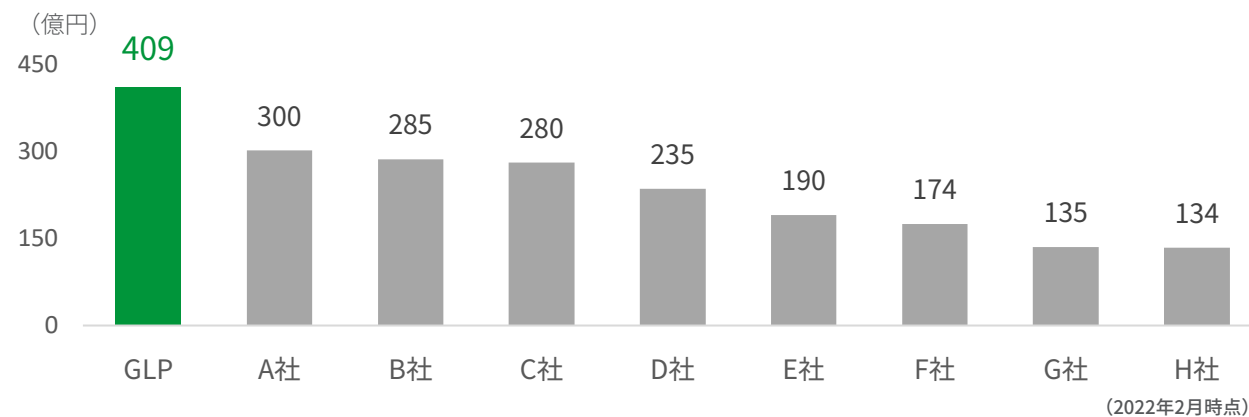
### サステナビリティ・リンク・ボンドの概要

名称	第18回無担保投資法人債 (サステナビリティ・リンク・ボンド)
発行日	2021年9月28日
発行額/年限	60億円/7年
SPTs	Sustainability Performance Targets: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ESGに関連する発行体の目標</li> <li>■ 2024年12月末までにポートフォリオに占める高ランクの環境認証の取得割合を80%以上(延床面積ベース)</li> </ul>
利率	当初利率 : 0.284% SPTs達成時の利率 : 0.234% (当初比▲0.05%)



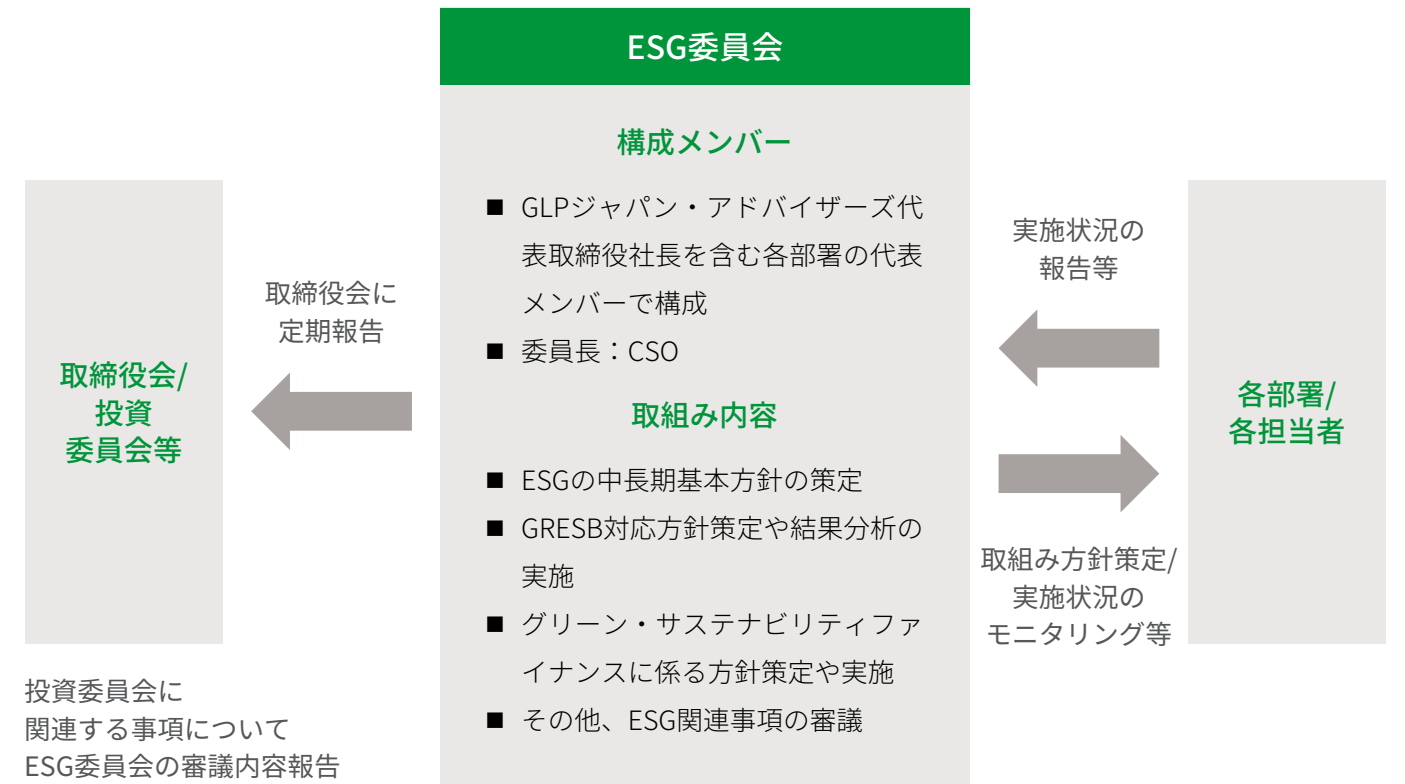
当初利率2024年12月末以降毎年7月末に判定し9月に利率を適用

### ESG債の発行残高



## ESG委員会活動結果

- 2021年に設立したESG委員会について、関連情報の集約、取組方針に関する議論及び方針決定の場として機能



開催回数	7回
関係者の出席状況	(出席者) 代表取締役社長、CFO、CSO、投資運用部長 (CIO代行)、経営企画部シニアマネージャー (議題毎の出席者) 投資運用部及び財務部メンバー
主な協議・方針決定事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2022年取組み方針の決定</li> <li>・ 情報開示強化に向けた取組み</li> <li>・ ESGに資するKPIの策定と進捗状況</li> <li>・ 新しいESGファイナンスに向けた取組み</li> <li>・ ESG債及びESGローン調達時の適格対象資産の評価</li> </ul>
主な報告・共有事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ESGタスクフォース協議内容報告</li> <li>・ 2020年GRESB評価結果と2021年取組み課題</li> <li>・ 取得予定4物件に対するESGデューデリジェンス結果</li> <li>・ 新しいESGファイナンスの検討状況</li> <li>・ 物件関連各エネルギー使用量の実績</li> <li>・ 環境認証取得に向けた取組状況</li> <li>・ 地方自治体との災害協定締結に向けた取組み状況</li> <li>・ 企業版ふるさと納税の概要と取組み状況</li> <li>・ GLP投資法人のホームページの新規ESGサイト作成</li> <li>・ 2021年の取組みの振り返り</li> </ul>



## GLP投資法人のESG関連のKPI

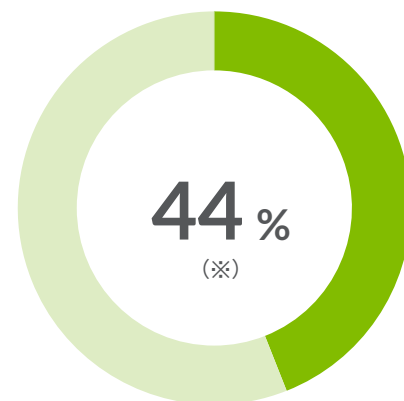
### 昨年までのKPIの進捗情報

管理権限を持つ物件の  
データカバー率100%



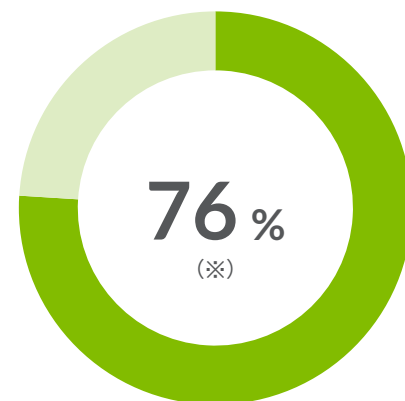
目標達成年度  
2021年度

全ての定期建物賃貸借契約に  
グリーンリース条項を設定



目標達成年度  
2023年度

環境認証取得物件割合  
80%以上



目標達成年度  
2024年度

(※) 2022年3月末時点

### 新たなKPIの設定

ポートフォリオ  
全共用部の  
100%LED化

目標達成年度  
2022年度

LED化を通して電力使用量の削減に向けた取組みを強化する中で、GLP管理エリアである共用部(※)については2022年中にLED化を完了させる。

(※) GLP投資法人が過半数の持分を有する物件の主要共用部をいう。

共用部使用電力の  
100%グリーン化

目標達成年度  
2025年度

所有物件の共用部の使用電力について、2025年までに100%グリーン化(※)を実現する。専用部についてもテナントへの提案を通じてグリーン化を推進する。

(※) 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とすることをいう。



# ESG Policy

## ESGに関する基本方針

### ESGポリシーフレームワークの目的

GLPでは、ビジネスを通じて株主と投資家に価値を提供し、従業員と顧客をサポートし、地域社会に敬意を払う、環境、社会、ガバナンス（ESG）の幅広い活動に取り組んでいます。私たちGLPにとってESGは、事業推進・投資にあたっての企業としての責任というだけでなく、優れた企業倫理を醸成し、持続可能でレジリエントな未来を築くための重要な機会と捉えています。

GLPでは、データとテクノロジーの活用・統合を通じて、事業全体の効率性を改善することに重点を置いています。

その結果、無駄な消費を削減し、資産をより適切に管理するとともに、より効率的に投資することが可能となります。これにより、株主と投資家の利益が向上し、顧客とパートナーのコストが削減され、GLPグループの従業員一人ひとりのモチベーション向上、生産性改善による生活の質の向上につながります。

また、GLPでは、サステナビリティの追求は、グローバル企業が長年に亘る成功を収めるうえで必要不

可欠な要素であると確信しており、ESGへのコミットメントにおいてグローバルリーダーになることを目指しています。

グローバルリーダーになるために、株主、投資家、顧客、従業員、コミュニティの期待を超える、ESGポリシーの継続的な見直しに取り組んで参ります。

このESGポリシーフレームワークは、ESGへのコミットメントを向上させ、ビジネス・投資へのアプローチ全体に組み込めるとともに、それを責任をもって履行し、フレームワークをモニタリングし報告することを目的として作成されています。



## GLPのサステナビリティ原則

GLPでは、より持続可能でレジリエントな未来を築くために、持続可能性（サステナビリティ）をビジネス上の一つの重要要素とすることをコミットします。その狙いは、ESGポリシーフレームワークに基づくGLP独自のESGサステナビリティ原則を実行することにあります。

### ビジネスと投資責任の形成

GLPでは、ビジネスを推進し責任をもって投資するため、ESGを投資および意思決定プロセスに組み込んでいます。これは、ESGリスクを特定して回避することに役立つとともに、次のことを示します。

- GLPの活動がESGにどのように影響し、GLPの評判、資本的価値およびステークホルダーにどのように影響するかを理解し、特定しています。
- 当社の従業員、請負業者、サプライヤーのすべてに対し、いかにしてリソースを最適に管理するかに注力しています。
- 私たちGLPがビジネスを行う地域のコミュニティとどのように協働できるか、経済的な発展を通じてプレゼンスを高めつつ、いかに環境への負荷を低減して地域コミュニティに受け入れてもらうかを意識して取組みを進めています。

### 持続可能な資産を開発・運営

ESGは、開発、アキュイジションや投資の決定後にも常に考慮・検討されています。投資運用、アセットマネジメント、経営陣のあらゆるレベルにおいて、GLPチームは、保有資産のサステナビリティ・パフォーマンスに対して優先順位を付け、行動し、追跡し、モニタリングする体制を築くとともに、必要に応じて、従業員、ビジネスパートナー、地域コミュニティとも連携します。

保有資産のライフスタイル全体での一貫したESGパ

フォーマンスは、資産の持続可能性を積極的に管理するのに役立ちます。

### 効率性の改善と価値の向上

投資運用のグローバルリーダーとして、GLPは、持続可能なビジネスを構築し、長期にわたって株主と投資家に魅力的なリスク調整後リターンを生み出すと同時に、価値を高める卓越した投資運用サービスを提供することを使命としております。GLPの資産管理チームは、効果的な運用を通じて資産価値を高める責務を負っています。

さらに、GLPは、テクノロジーとイノベーションの投資・開発を通じて効率性の改善に役立っています。具体的には、データ分析、ロボット工学、自動クリアランスシステム、デジタルローディングドック、スマートソーティング、テレマティクス、エネルギー効率の高いフリート管理システム、IoT、リソースの節約、再生可能エネルギーへの移行が含まれます。

世界中のお客様のサステナビリティ強化の取組み機会を増やすべく、GLPは、サステナビリティイニシアチブに注力し、資源保護活動の強化、気候変動対策の活用、健康と福祉の改善、地域社会の支援に取り組んでいます。

### 高い倫理観と透明性

GLPは、企業の業績と説明責任を高めるべく、最高水準のコーポレートガバナンスを維持することに取り組んでいます。優れたコーポレートガバナンスに対するコ

ミットメントを実行するために、GLPは、利害関係者の利益を保護するための方針とプロセスを明確化しました。GLPのリーダーシップチームは、強力なコーポレートガバナンスの重要性と、株主に対する高水準の説明責任の重要性を認識しており、GLPのビジネスに織り込まれている一連のガバナンス慣行を通じて、これらの充足に引き続き取組んで参ります。

GLPは、グループのニーズと状況を踏まえ、ベストプラクティスとなるよう、プロセスを継続的にレビューし、改善を図って参ります。

私たちは贈収賄と汚職に対して断固とした措置を継続するとともに、すべての経営陣と従業員に常に私たちのビジネス行動規範を遵守してもらうべく、毎年モニタリングを実施します。

### Well-Beingの促進

GLPは、従業員、顧客および私たちが働くコミュニティを支援するために、組織および保有資産全体に健康とWell-Beingの要素を組み入れることを目標としています。Well-Beingを促進することにより、個人の生活、モチベーション、生産性を向上させるだけでなく、コミュニティの一体感を醸成しています。

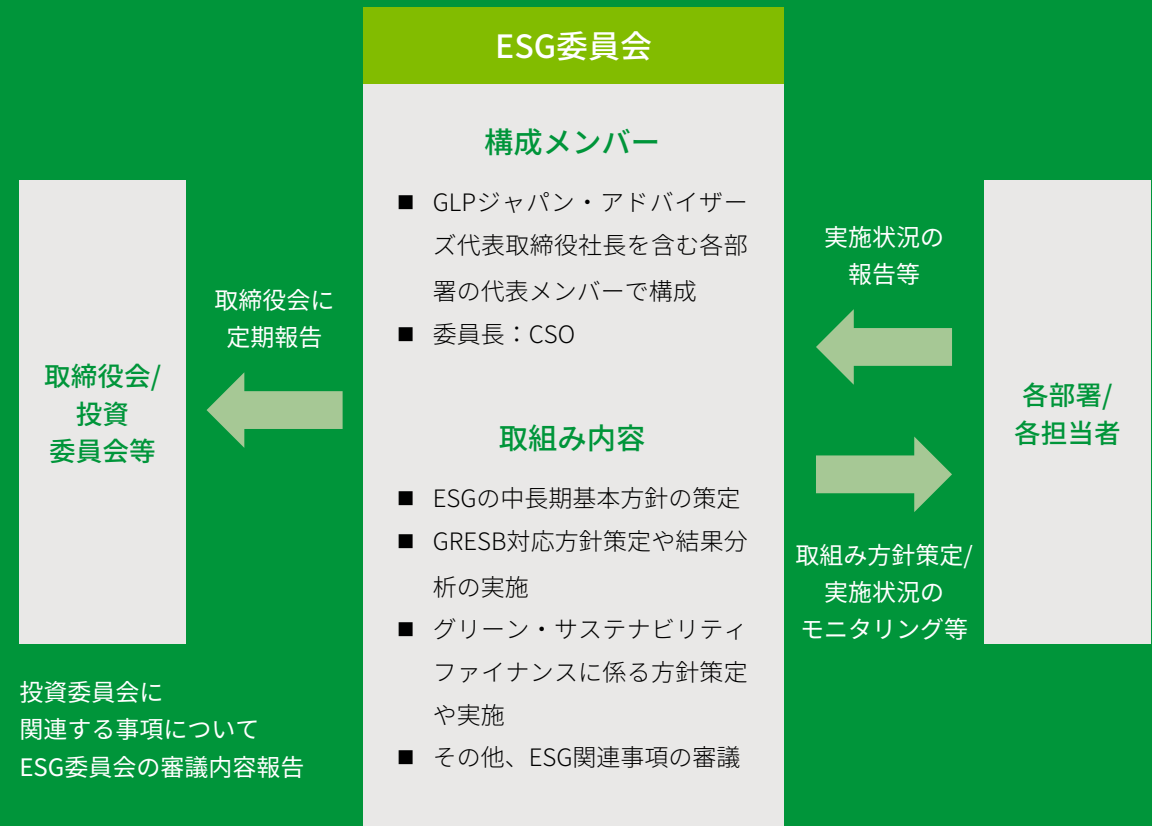
私たちは、運動を促進する空間の提供、自然光の確保、自然へのアクセスの改善、健康的な食事と従業員同士の交流のためのエリアの提供など、Well-Beingの促進にも焦点を当てています。



## ESG推進体制

### ■ ESG委員会

本投資法人は、サステナビリティに関する取組みを推進すべく、GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社において「ESG委員会」を設立しています。ESG委員会は、CSO(Chief Sustainability Officer)の下、GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長を含む各部署の代表メンバーで構成され、ESGの中長期基本方針の策定のほか、ESGに関する目標設定や進捗状況のモニタリング、各種取組みの審議等を行うことで、サステナビリティに関する取組みを推進しています。



## GLP投資法人のESG各領域における重要課題と取組み

	重要課題	本投資法人の取組み
<b>Environment 環境</b>	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 気候変動への取組み                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-再生可能エネルギーへの取り組み</li> <li>-省エネルギー化への取り組み</li> </ul> </li> <li>● 水資源への取組み                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-雨水・井水の利用</li> <li>-トイレ機器更新・節水装置の設置</li> </ul> </li> <li>● リサイクルへの取組み-業務提携による物流用品の再利用の促進                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-テナントとの協業によるゴミの分別</li> </ul> </li> </ul>
<b>Social 社会</b>	地域コミュニティとの共生	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域コミュニティへの取組み-地域の防災拠点としての貢献</li> <li>● BCPへの取組み-免震構造                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-洪水・雪害対策</li> <li>-防災備品の設置等の防災対策</li> <li>-日常的なコロナ対策の実施</li> </ul> </li> </ul>
	持続可能な社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナント従業員への取組み-カフェテリア・売店などのアメニティの充実                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-顧客満足度調査の実施</li> </ul> </li> </ul>
	多様な働き方と人材育成・ジェンダーフリーな雇用環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 従業員への取組み-有給休暇の促進                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-テレワークをはじめとした多様な働き方の促進</li> <li>-トレーニングプログラムの実施や資格試験取得支援</li> </ul> </li> </ul>
	社会課題解決への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会貢献活動-就業体験機会の提供                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-ゴミ拾い運動</li> </ul> </li> </ul>
<b>Governance ガバナンス</b>	全てのステークホルダーのための健全な成長の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ガバナンス体制の徹底-投資主総会、役員会、会計監査人による統治機関                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-意思決定プロセスの開示</li> <li>-法令遵守確保のためのコンプライアンス体制の構築</li> <li>-反社会的勢力の排除</li> <li>-利害関係取引に関するガバナンス体制の導入等の受託者責任の追及</li> </ul> </li> <li>● 投資主との相互利益追求-スポンサー・資産運用会社の役員及び従業員が参加する持投資口会の運営                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-スポンサーによるセიმボート出資</li> </ul> </li> <li>● 適時適切な情報開示の実施</li> </ul>



## 基本方針

GLPグループは、施設的设计とオペレーションプロセスを考  
える中で、省エネルギー施策推進を基本的な考えとしています。  
既存施設と新規開発の両方において、エネルギーの効率化を推  
進します。

本投資法人は上記方針に則り、環境に配慮した建物の保有、環  
境に配慮した設備の導入を積極的に行うとともに、物件取得検  
討時のデュー・デリジェンス・プロセスの中に、サステナビリ  
ティと環境保護についての項目チェックをルール化しており、  
本投資法人の資産運用業務が、社会におけるサステナビリティ  
と環境保護に配慮したものであるよう最大限の注意を払ってい  
ます。また本投資法人の運用する施設では、目標値を設定し、  
施設内のエネルギー・水使用量および廃棄物量のモニタリング  
を行っています。

さらに共用部における省エネルギー、廃棄物削減に努めるだけ  
でなく、入居企業とエネルギー使用量・廃棄物量を共有し、使  
用状況に応じた省エネガイドの交付や、敷地内のアイドリング  
ストップ推奨など、入居企業と一体となって環境負荷の低減に  
努めています。

# Environment



## 気候変動の取組み

### ■ 再生可能エネルギーへの取組み

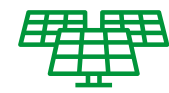
太陽光パネルや風力発電の設置により、再生可能エネルギーを活用しています。



太陽光発電

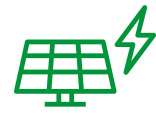


風力発電



ソーラー施設  
設置物件数

**21** 件

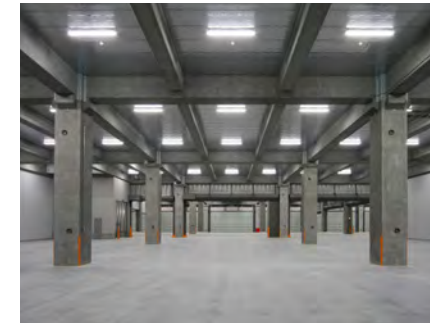


ソーラー  
年間発電量

**28,754** MW  
(2020)

### ■ 省エネルギーへの取組み

施設の照明LED化をはじめ人感センサーの採用、倉庫部分の点滅区分の設定などにより、物流施設内のエネルギー使用量の削減を推進しています。



照明LED化



人感センサー

また、施設の空調設備更新による省エネ推進のほか、施設の外壁には、建物断熱性能を向上させる断熱パネルを採用するなど、建物内のエネルギー効率を高めています。



空調設備更新



断熱パネル





## ■ テナントとの協働

本投資法人の運用する施設では、目標値を設定し、施設内のエネルギー使用量のモニタリングを行っております。また、共用部における省エネルギー、廃棄物削減に努めるだけでなく、入居企業のエネルギー使用状況に応じた省エネガイドの交付など、入居企業と一体となって環境負荷の低減に努めています。

### グリーンリース

本投資法人ではテナントとの間で締結する標準的な賃貸契約書にグリーンリース条項を盛り込み、エネルギー・水使用量や廃棄物の削減、ESG目標のグリーンビル認証取得の際の協働といった、環境に配慮した条項を含んだ契約を締結しています。

また、テナントと協同して環境性能向上のための改修を行っており、本投資法人がLED照明、空調更新等の工事を実施することで、環境性能の向上とランニングコストの削減を行っています。

### テナント管理プログラム

GLPグループは、テナントと協働し、様々な環境負荷低減の取り組みを行っています。具体的には、テナントへの検針データ送付による電気消費量の見える化を推進しているほか、アイドリングストップや節水・節電の呼びかけ等、環境負荷の軽減や水消費量・電気消費量の削減など、テナントへの啓蒙活動を積極的に行っています。

- テナントと協働し、電気消費量の見える化への取り組み
- エネルギー・水・廃棄物等の消費量排出量に関する情報のテナントへの提供
- テナントへの啓発活動・啓蒙活動等



ゴミの分別



省エネガイドの提案

## 水資源への取り組み

テナントの入退去に合わせたトイレ機器の更新の他、雨水・井水の利用を通じて、節水に努めています。



トイレ機器更新による節水



節水コマの設置



井水・雨水を、施設トイレの排水や施設内の植栽に利用し、節水に努めています。



## 廃棄物削減への取り組み

物流機器中古品買取サイト「マテバンク」の運営会社であるハイペリオン社と業務提携し、入居時の安価販売（購入価格5～10%OFF）と退去時の高価買取（買取価格5～10%UP）を実現。入居者様の移転・退去に伴うコストの削減をサポートします。





## 開発に伴う環境への配慮、地域の活性化

GLPグループでは、環境に配慮し、地域の活性化に貢献する施設の開発を実施しています。

### ■ 再開発による環境負荷の軽減

- GLPグループにて、GLP浦安IIの既存施設（B棟）の建て替え再開発を実施
- 再開発を通じて、新規開発棟の全館LED化や、空調エリアに大型シーリングファンを導入することによる電気使用の削減等により、CASBEE不動産Aランクを取得



GLP浦安II

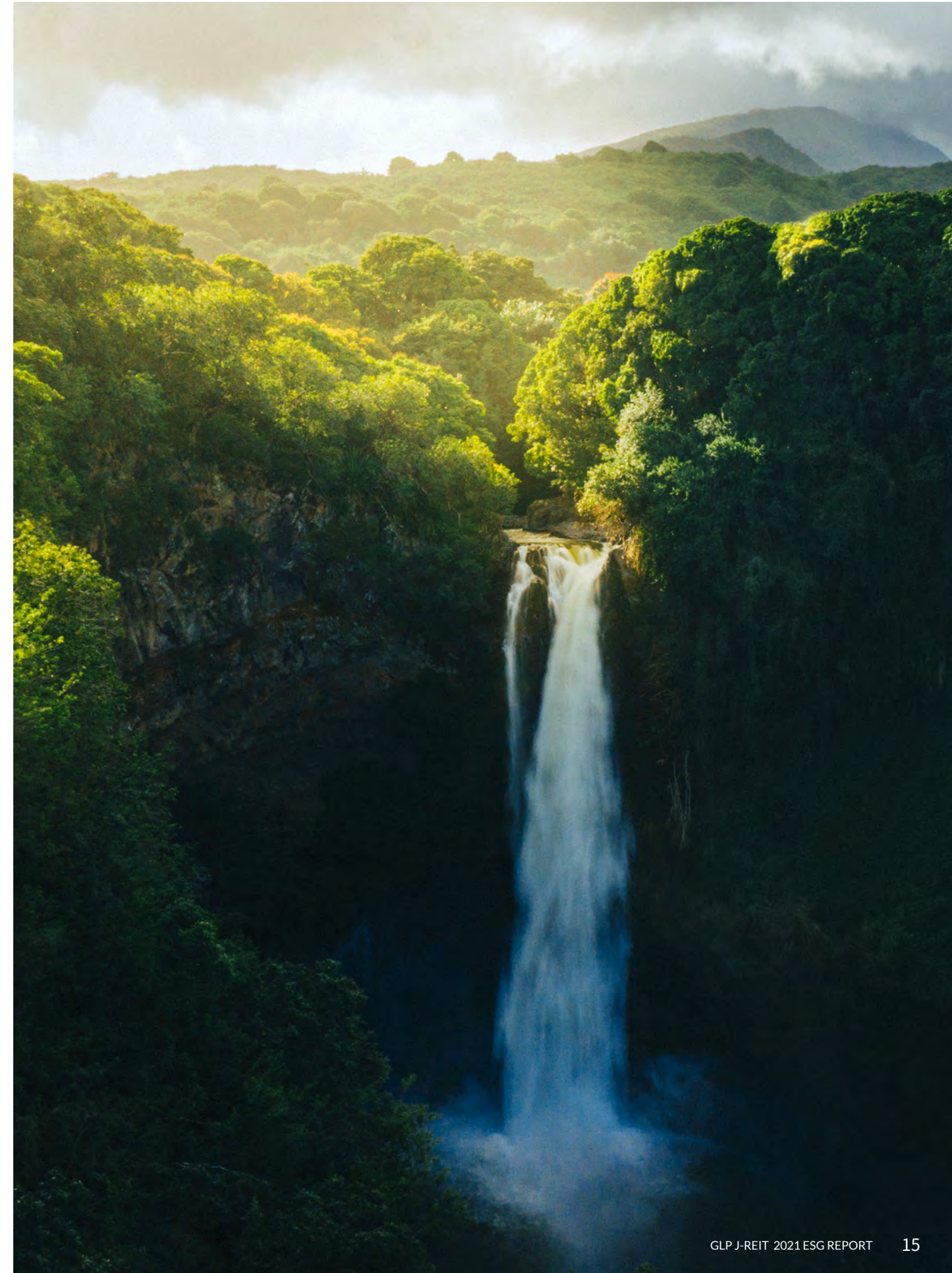
### ■ 開発による地域の活性化

- GLPグループでは、地域コミュニティ向けにカフェテリア・レストランの開放、コンビニやカフェの設置、コミュニティスペースの確保など、地域の活性化につながる開発を実施



## 土壌汚染への対策、未開発地域での開発に伴う環境への配慮

- 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、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）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。
- さらに、本投資法人を含むGLPグループにおいては、用地、物件等の取得に当たって、ESGに特化した独自のデューデリジェンスを実施し、環境への影響や、地域への影響等を事前にチェックしています。
- また、未開発地域での物流施設の開発にあたっては、開発に伴う環境への影響をより慎重に考慮する必要があるため、GLPグループにおいては、ESGに特化した独自のデューデリジェンスによってリスクを慎重に見極めるとともに、環境への影響を低減するため、環境認証を取得する方針となっています。





## 環境認証制度の取得

本投資法人は、保有物件の環境負荷低減の取組みについての客観性、信頼性を高め、先進的物流施設の運用を通じて環境課題の解決を図るため、第三者による環境認証の取得を進めています。本投資法人における環境認証の取得割合は下図のとおりです。本投資法人は、保有物件における環境認証（上位3ランク以上※）の取得割合（延床面積ベース）を2024年までに80%以上に引き上げていく方針です。

取得物件数	取得割合 (延床面積ベース)	取得割合 (取得価格ベース)
53 物件	75.6%	77.5%
BELS	CASBEE	LEED
18 物件	43 物件	1 物件

※上位3ランク以上とは、以下の基準に該当する環境認証のことをいいます。  
 ・BELS：3★以上  
 ・CASBEE不動産又は建築（新築）：B+以上  
 ・LEED：シルバー以上  
 ・DBJ Green Building認証：3★以上



GLP狭山日高II：★★★★★ / ZEB Ready

## BELS・ZEB

- BELS（Building -Housing Energy-efficiency Labeling System：建築物省エネルギー性能表示制度）とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価され、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。
- 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目指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。



GLP神戸西：★★★★★



GLP厚木II：★★★★★



	BELS評価 ランク	ZEB評価		BELS評価 ランク	ZEB評価
GLP神戸西	★★★★★		GLP岩槻	★★★★★	
GLP厚木II	★★★★★		GLP郡山I	★★★★★	
GLP吉見	★★★★★		GLP三郷II	★★★★★	
GLP・MFLP市川横浜	★★★★★	ZEB Ready	GLP杉戸	★★★★★	
GLP川島	★★★★★	ZEB Ready	GLP鳥栖I	★★★★★	
GLP狭山日高II	★★★★★	ZEB Ready	GLP基山	★★★★★	
GLP柏II	★★★★★	ZEB Ready	GLP小牧	★★★★	
GLP六甲III	★★★★★	ZEB Ready	GLP東京II	★★★★	
GLP新座	★★★★★	ZEB Ready			
GLP狭山日高I	★★★★★	ZEB Ready			



## CASBEE

- 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、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、「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。



GLP東京：Sランク



GLP岡山総社I：Sランク

### CASBEE評価取得物件一覧

GLP越谷II	Sランク	GLP三郷III	Sランク	GLP加須	Aランク	GLP深江浜	Aランク
GLP袖ヶ浦	Sランク	GLP小牧	Sランク	GLP羽村	Aランク	GLP東海	Aランク
GLP浦安III	Sランク	GLP岡山総社I	Sランク	GLP東京	Aランク	GLP早島	Aランク
GLP杉戸	Sランク	GLP岡山総社II	Sランク	GLP新砂	Aランク	GLP早島II	Aランク
GLP・MFLP市川塩浜	Sランク	GLP大阪	Sランク	GLP仙台	Aランク	GLP江別	Aランク
GLP吉見	Sランク	GLO郡山III	Sランク	GLP船橋II	Aランク	GLP広島	Aランク
GLP神戸西	Sランク	GLP厚木II	Sランク	GLP滋賀	Aランク	GLP浦安II B棟	Aランク
GLP鳥栖I	Sランク	GLP野田義春	Sランク	GLP寝屋川	Aランク	GLP八千代II	Aランク
GLP杉戸II	Sランク	GLP横浜	Sランク	GLP船橋III	Aランク		
GLP舞浜II	Sランク	GLP浦安	Sランク	GLP習志野	Aランク		
GLP東京II	Sランク	GLP湘南	Sランク	GLP松戸	Aランク		
GLP尼崎	Sランク	GLP富谷	Sランク	GLP尼崎II	Aランク		

## LEED

- LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) は、非営利団体USGBC (USGBC: U.S. Green Building Council, GBCI (GBCI: Green Business Certification Inc.)) が開発、運用し、GBCIが認証の審査を行っている、ビルト・エンバイロメント (建築や都市の環境) の環境性能評価システムです。
- LEED認証を受けるためには、認証システムごと (建物設計と建設 (BD+C)、インテリア設計と建設 (ID+C)、既存建物の運用保守 (O+M)、エリア開発 (ND)、住宅 (HOMES)) に設定されている必須条件を満たし、選択項目のポイントを取得することが必要となり、取得したポイントの合計によって、プラチナ (80 + points)、ゴールド (60-79 points)、シルバー (50-59 points)、標準認証 (40-49 points) の4つのLEED認証レベルが決定されます。

### LEED評価取得物件一覧

GLP座間	プラチナ
-------	------



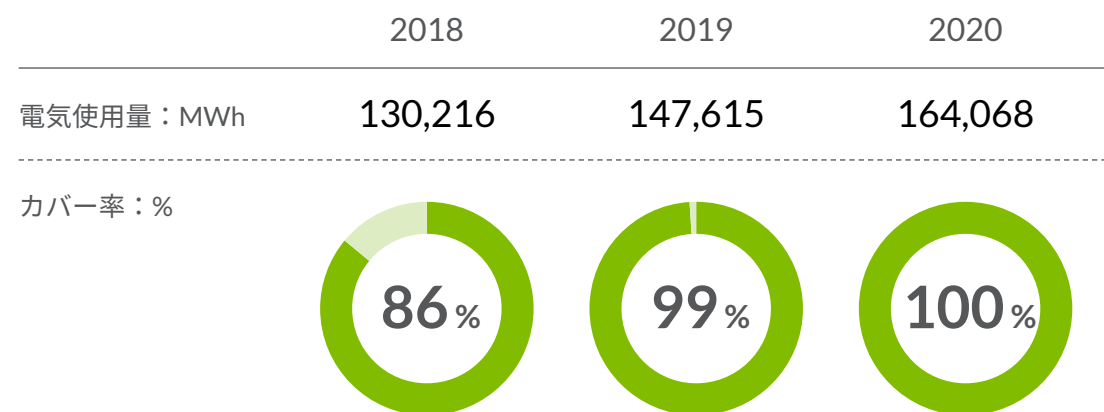
GLP座間：プラチナ



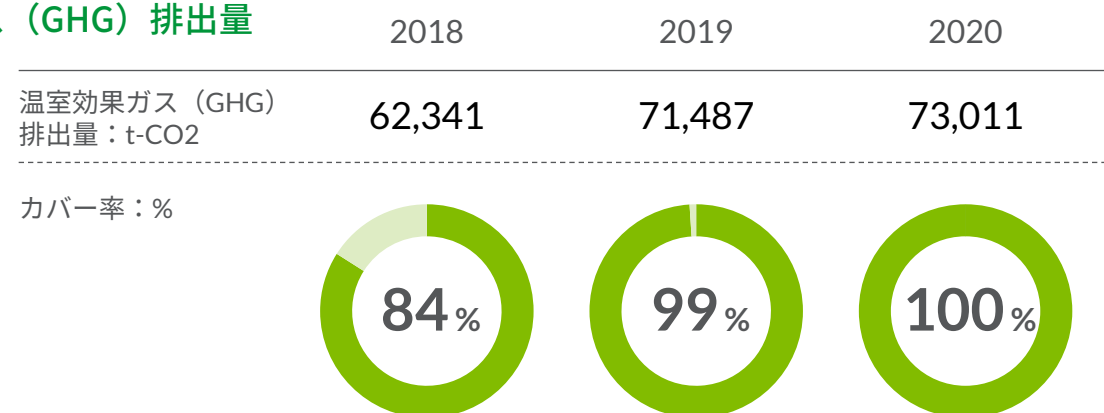
## 環境パフォーマンス

本投資法人は、様々な取組みを通じて、入居テナントと共にエネルギー・水・廃棄物の使用削減に取り組んでいます。なお、2021年より、水光熱データの収集・把握のための新システムを導入しており、水光熱データの統一的・効率的な収集に努めております。

### ■ 電気使用量



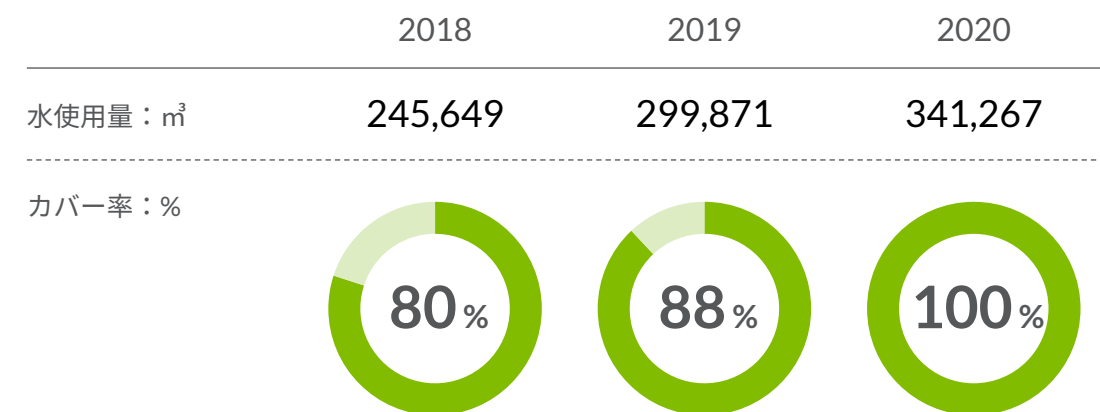
### ■ 温室効果ガス（GHG）排出量



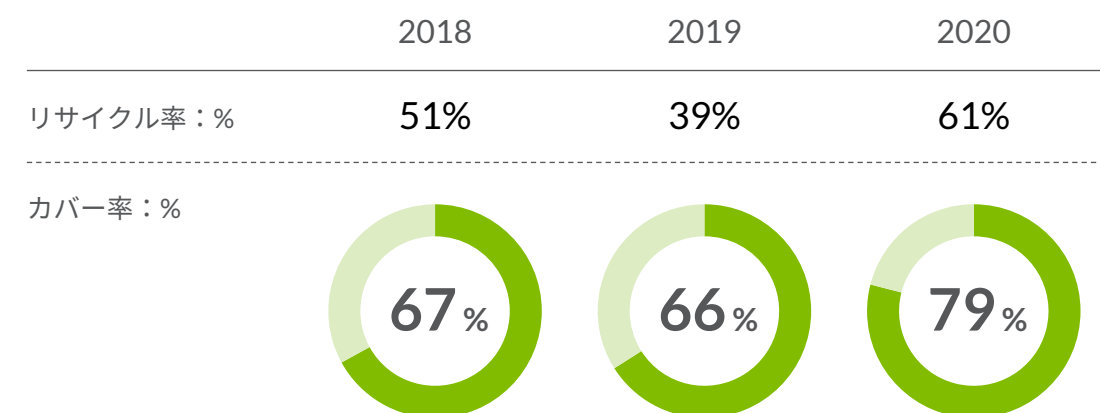
### ■ 再生可能エネルギー発電量



### ■ 水使用量



### ■ 廃棄物





## 基本方針

GLPグループは、従業員、顧客、地域社会の健康と安全を重視した企業経営を行っていきます。

本投資法人は上記方針に則り、GLPグループと一体となって積極的に社会貢献活動に取り組むとともに、入居企業、施設利用者、地域社会の安全性、保管される荷物、入居企業の従業員の方々の安全を守ることで、入居企業のBCPにも貢献しています。

また、入居企業および施設利用者が快適に利用できる建物やサービスの提供を目指し、入居企業への顧客満足度調査を毎年行い、そのフィードバックに基づき継続的に建物・サービスの向上に取り組むことに加え、安全で快適なコミュニティ作りに貢献すべく、外構緑化等、周辺環境へ配慮するとともに、ボランティアやイベントの開催などの取り組みを行っています。本資産運用会社の従業員についても、従業員満足度調査を実施するなど、働きがいのある会社を目指して、毎年さまざまな取り組みを行っています。



## ステークホルダーへの情報開示と対話



## GLPグループの社会貢献活動への取組み

GLPグループでは、子供たちの可能性や才能を見出すサポート等を通じて積極的に社会貢献活動に取り組んでいます。

### ■ 日本での取組み

#### スポーツ交流会の実施



#### 就業体験機会の提供



#### 絵本を届ける運動への参加



#### 海岸のごみ拾いを実施



### ■ 海外での取組み

#### GLP Hope Schoolの建設と延べ1万人の児童に教育機会を提供





## 災害への対応

GLPグループ保有の先進的物流施設での、免震構造やバックアップ電源、地下水供給設備など、様々な事業継続に対する取組みが評価され、多くの自治体と災害時や緊急時の復興支援拠点及び避難場所として活用するための協定を締結しています。

本投資法人が保有する物件においても、地元自治体と災害時や緊急時の復興支援拠点及び避難場所として活用するための協定を締結しています。

また、その他本投資法人が保有するマルチ物件においては、地域や行政の要請に応じて一時避難場所として地域の方々に提供することや、敷地内の一部を災害拠点（地元自治体と災害時や緊急時の復興支援拠点及び避難場所）として提供する事が可能となっています。

### 自治体と災害協定締結



### 災害時、一気に人々が登れるスロープ



### 一時避難先としてカフェテリアなどを開放



### 防災備品の配布・設置

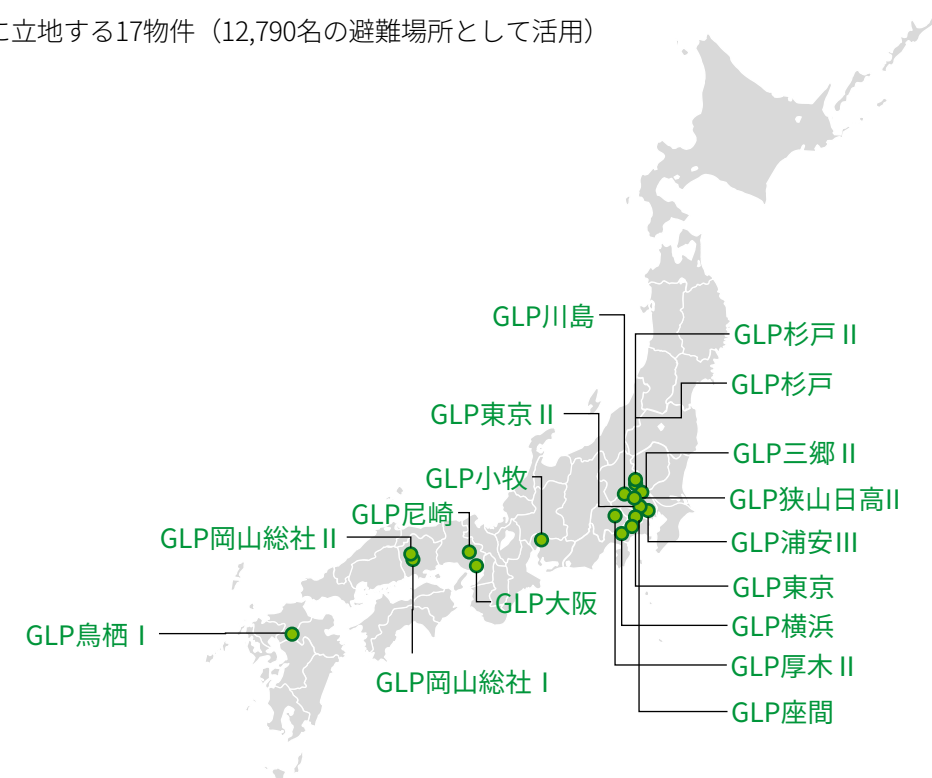


### エレベーター内防災キャビネットの設置



## 防災拠点として地域コミュニティへの貢献

避難場所・災害拠点として提供可能な  
全国に立地する17物件（12,790名の避難場所として活用）



GLP横浜（災害時受入可能人数922人）



GLP川島では、2020年9月に発生した台風12号の接近時に、防災協定に基づき、行政が施設への住民避難の対応依頼を要請



GLP厚木 II



## 地域コミュニティへの貢献

物流施設は単なる倉庫ではありません。ただ物流の拠点ができるだけでなく、新たな雇用が生まれたり、新たな人と人とのつながりが生まれたり、新たな人の流れが生まれます。その地域の良さも引き出す場所づくりを私達は心がけています。

GLPグループでは、地域との共生に配慮し、安全で快適なコミュニティ作りに貢献すべく、一部の施設ではコンビニやカフェテリアなどを近隣の皆様へ共有スペースとして開放したり、外構緑化やフォトロードの設置を行っているほか、社員による施設周辺の美化活動を実施しています。

### 共有スペースとしてコンビニなどを開放



一部の施設ではコンビニやカフェテリアなどを近隣の皆様へ共有スペースとして開放しています。

### 予約制駐車場マッチングサービスの導入



### 外部緑化



### フォトロード



### 社員による施設周辺の美化活動

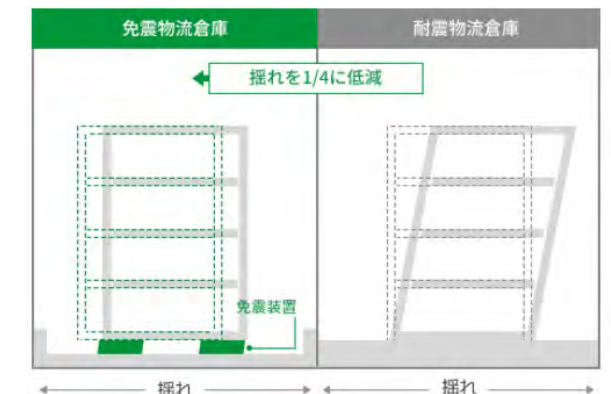


## テナントの安全性確保

GLPグループでは、入居企業および施設利用者の安全性に配慮した建物の提供、サービスに努めています。保管される荷物、入居企業の従業員の方々の安全を守ることで、入居企業のBCPにも貢献しています。

## 免震構造

大地震においても機能を発揮する独自の免震構造システム「GLPパイルキャップ免震構法（特許番号4934769号）」を開発・採用。また2015年には、更なるコストダウンを実現する、独自の免震構造解析手法「GLP同時刻歴一体応答解析手法（特許番号5698402）」を新たに開発し、GLP鳴尾浜より採用。



### 雪害対策



雪害対策として、積雪後の除雪対応のため、ブレード除雪機付きの軽トラックを配備しています。

### 洪水対策



洪水対策として、重要設備への浸水を防ぐため止水扉を設置しています。

### 24時間警備



### AEDの設置





## 企業版ふるさと納税の実施（GLPジャパン・アドバイザーズ）

- 本投資法人の物件が所在する自治体に対し、資産運用会社より企業版ふるさと納税を実施
- 雇用促進や災害対策等の対象事業へ寄付することにより、地域コミュニティへの貢献を実現



企業版ふるさと納税実施先である  
横浜市防災センターとの会談



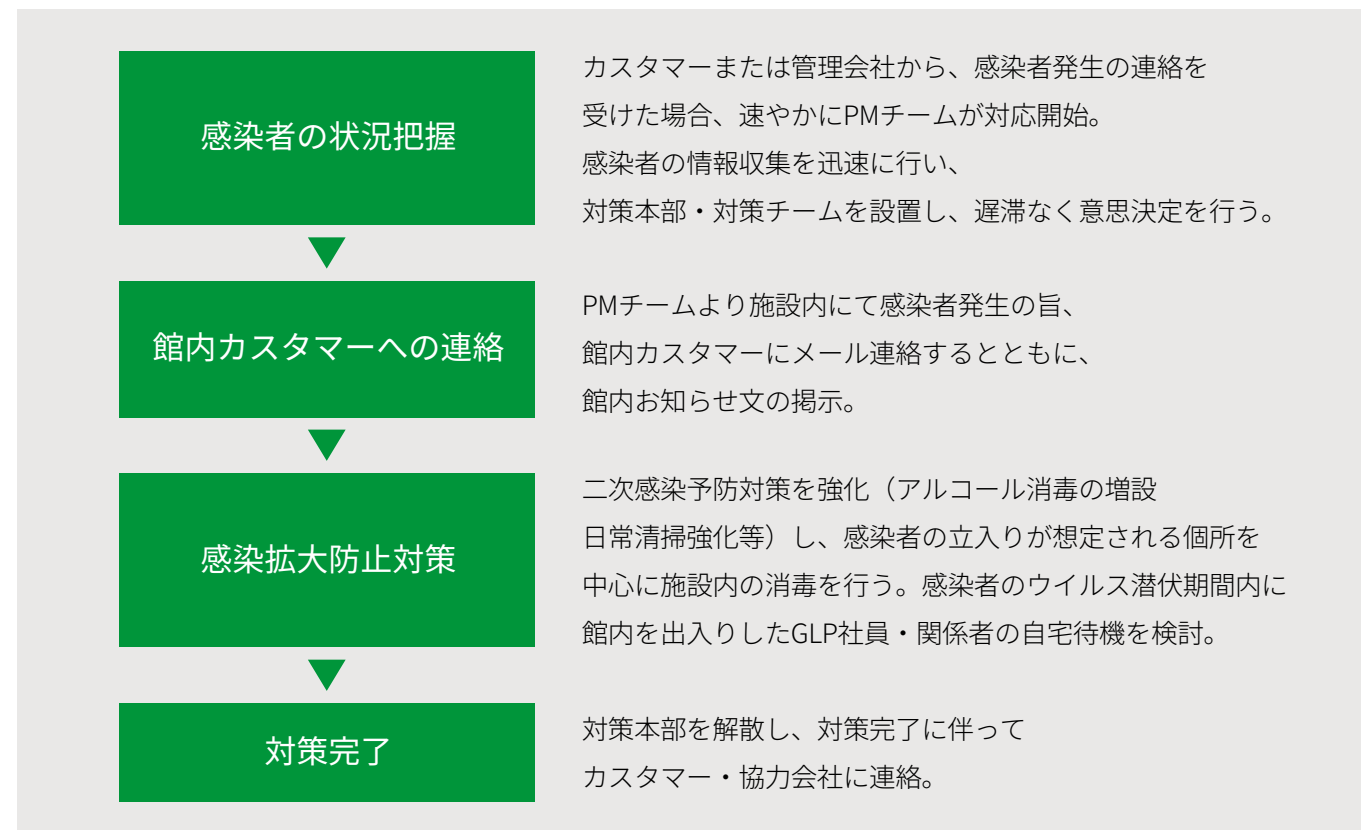
企業版ふるさと納税実施先である  
船橋市長との会談



## GLPにおける新型コロナウイルス感染症対策 人的資源の高度化

### ■ テナント向け

#### GLP新型コロナウイルス感染症対策ガイドライン



### ■ 社員サポート

#### 心身の健康と生産性・効率性向上を目的とした社員サポート

- Well-being サポート**  
 多様な働き方と身体と心の健康をサポート
- リモートワークサポート**  
 リモートワークに伴う光熱費や通信費などの諸経費をサポート

#### 従業員の健康確保

- オフィスの安全確保**  
 デスク上のパーティションの設置、ソーシャルディスタンスを保つレイアウト設計
- パルスチェックの導入（Monthly）**  
 働く環境の変化による心身の健康状態を定期的に確認し、適切なサポートを行う
- 部門長/グループリーダー & 人事の定期的コミュニケーション**  
 多様な働き方における改題・問題点を抽出し、改善を図る
- 相談窓口の設置**  
 個々の社員が働き方で判断に迷うこと・意見を吸い上げ、改善を図る



## BCP対策



### 採用しているBCP対策

- 停電時でも、防災センター、事務所（一部）の照明、コンセントの利用を可能にし、全館セキュリティ機能を確保するバックアップ電源設備を採用
- 地下水・雨水供給設備の採用により、断水時にもトイレ利用が可能
- 施設内に燃料備蓄基地を設置し、災害時には入居企業および近隣施設への燃料提供を計画
- デジタルサイネージをエントランスやカフェテリアに設置し、災害時は気象警報・地震情報が自動的に表示され、最新情報の入手が可能
- 豪雨・洪水等の水害から変電設備を守るための冠水対策を実施
- 大地震でも建物の安全性を確保する免震構造の採用
- 防災備蓄として、A4ファイルサイズの防災緊急キットを設置
- 災害支援型自動販売機の導入

## テナントの快適性向上

GLPグループでは、入居企業および施設利用者が快適に利用できる建物やサービスの提供を目指しています。入居企業への顧客満足度調査を毎年行い、そのフィードバックに基づき、継続的に建物・サービスの向上に取り組んでいます。また、テナントや協業先と連携し、テナントの困りごと、要望をワンストップで幅広く受け付ける相談デスク「GLP コンシェルジュ」を設置しています。顧客の課題解決に貢献することで、重要なステークホルダーであるテナントとのリレーションを強化しつつ、日本の物流課題解決への貢献にも取り組んでいます。

カフェテリア



厨房



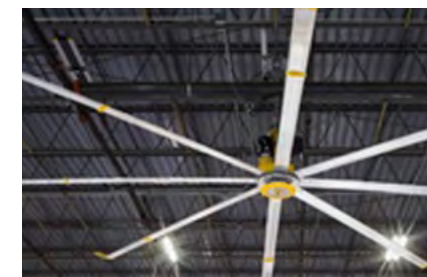
休憩スペース



貸会議室



大型シーリングファン



ユニバーサルデザイントイレ



コンビニエンスストア



施設内売店



託児所



人材派遣事務所



通勤バス



シャワー室





## 顧客満足度調査の実施

カスタマーの皆さまのご要望やご意見を伺うべく、顧客満足度調査を実施しています。マルチテナント型物流施設に入居いただいているカスタマーを対象に毎年、外部調査機関を活用し、満足度調査を行っています。2020年度は「日本GLP継続利用の意向」において98%という高い評価をいただきました。また、BTS型物流施設に入居いただいているカスタマーを対象に、本投資法人のスポンサーである日本GLP株式会社のPM部門が満足度調査を実施しております。



## テナント連絡協議会の実施

本投資法人では、カスタマーとのより良い施設管理運営・カスタマーとの関係構築を目指して、4半期に1回のペースでGLPグループのプロパティマネジメント部門と施設カスタマーとの間で連絡協議会を実施しています。

GLP東京II



GLP大阪



## テナント課題を解決する「GLPコンシェルジュ」

GLPグループでは、テナントや協業先と連携し、テナントの困りごと、要望をワンストップで幅広く受け付ける相談デスク「GLPコンシェルジュ」を設置しています。顧客の課題解決に貢献することで、重要なステークホルダーであるテナントとのリレーションを強化しつつ、日本の物流課題解決へ貢献に取り組んでいます。

**GLPのネットワーク力**  
施設出入企業数： **3,000** 社/日 GLPコンタクト企業数： **15,000** 社

▼

カスタマー課題へのソリューション	
拠点最適化	輸配送のサポート
雇用支援	資材・備品の安価での調達
施設運営支援	自動化の進展

## 先進テクノロジーを活用した物流課題の解決

GLPグループは、先進テクノロジーを活用し、物流のすべての課題解決を目指し、さまざまなシステムの開発・導入に取り組んでいます。

### ■ 共同荷受システム

荷受作業全体の効率化



- 入居企業のトラック受付を共同荷受室内のタブレットで実施することで、待機時間を明確化

### ■ 配車プラス

配車・集車業務の効率化



### 株式会社トランコムと業務提携を実施

- 配車管理作業負担を大幅削減
- 配車状況を可視化・共有し輸送を効率化
- 素早いマッチングにより物量波動に対応

### ■ トラック簿

トラック入出庫の効率化



### 株式会社パスコと業務提携を実施

- トラックの長時間待機問題を解消
- アプリ管理による作業負担を軽減
- データの蓄積・分析で更なる効率化を実施

### ■ 適材ナビ

短期スタッフの調達管理業務を効率化



- 多数の派遣・紹介会社に一括依頼・回答確認が可能
- スタッフの勤怠受付をタブレット化することで、受付時の混雑回避
- 勤怠受付を日報とリンクし、勤怠情報の電子化による管理リスクの削減



## 従業員への取組み

GLPIは、先進的物流施設のリーディングプロバイダーとして、マーケットを牽引してきました。そしてこれからも、成功に安住することなく挑戦しつづけることで、人々の想像を超えるイノベーションを起こしていきたいと考えています。そのために、社員が仕事を楽しみながら、お互いに支え合って最大のパフォーマンスを発揮し、大きな目標を達成できるよう、社会情勢に先駆けた形で職場環境の整備や人事制度の見直しなどを行い、さまざまな工夫を凝らして職場環境づくりに力を入れています。

なお、投信法の規定により投資法人は従業員を雇用できず、実質的にその運用を資産運用会社の役職員が担っているため、記載内容は本資産運用会社を含むGLPグループの従業員に対して適用されるものです。

## 従業員の健康と安全の追求

サポート内容	概要
健康診断・人間ドック補助	全従業員に対し、一年に一度、定期健診もしくは人間ドックの受診を求めており、費用補助を行うこと
メンタルヘルスケア研修	部門長向けに、ハラスメント・メンタルヘルス関連のウェビナー実施(2回)
産業医面談制度	専門家からのサポートにより、健康リスクを未然に防止

## 多様な働き方の促進

リモートワークの制度化をはじめ、従業員一人ひとりが工夫して生産性・効率性を最大化できる多様な働き方を目指し、以下の社員サポートを導入しています。

サポート内容	概要
Well-beingサポート	多様な働き方と身体と心の健康をサポート
リモートワークサポート	リモートワークに伴う光熱費や通信費などの諸経費をサポート

## 人的資源の高度化

### ■ トレーニング制度の導入

社員一人ひとりが自律的に策定したトレーニング計画に基づき、中長期的にキャリアに資するセミナーや講演会、講座の受講等によって成長する機会をサポートする制度を導入しています（年間10万円/人）。

### ■ 研修概要

研修名	対象階層
管理職・リーダーシップ研修	管理職

### ■ 資格試験取得支援

本資産運用会社では従業員の「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」（不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育プログラム）や宅地建物取引士等の専門資格取得を支援しています。各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持、各種セミナー等の受講による専門能力の維持・向上に関して本資産運用会社が費用を負担する制度を、全従業員・役員が利用可能です。

なお、本資産運用会社では、現在パートタイムや契約社員は雇用していません。2020年12月末時点の不動産証券化協会（ARES）認定マスター及び宅地建物取引士の資格保有者数は以下の通りです。

資格名	資格保有数
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	6名
宅地建物取引士	5名

### ■ E-learningプラットフォームの導入

GLPグループでは、全従業員のトレーニングの一環としてE-Learningプラットフォームを導入しており、3000タイトルを超える豊富な学習コンテンツや、GLP独自のコンテンツを活用できるとともに、グローバルレベルで従業員が繋がることのできる交流の場となっています。

### ■ 若手・新入社員向けの研修・実習プログラム

GLPグループでは、若手・新入社員向けに各種の研修や実習をおこなっています。具体的には、GLP内の各部門におけるOJT研修や部門説明会の開催、サイトツアーの実施、メンター制度の導入、入社後の定期的なフォローアップ面談等を行い、新入社員がGLPの企業文化にいち早く馴染み、活躍できるようにサポートしています。



## 公正で働き甲斐のある職場づくり

### ■ 各種福利厚生制度

項 目	
産前・産後休暇	高齢者再雇用
育児休業	持投資口会制度
子の看護休暇	確定拠出年金制度
介護休業	社宅制度
カフェテリアプラン	健康サポート（EAP）プログラム
慶弔見舞金	団体長期障害所得補償(GLTD)
健康診断・人間ドック補助	健康保険組合
厚生年金	雇用保険
労働保険	特別休暇
国内・海外出張保険	総合福祉団体定期保険
法人契約レンタカー	リモートワークの制度化・諸手当(リモートワークサポート手当・Well-beingサポート手当)

### ■ 公正な評価と報酬

GLPの人事評価制度は、会社のミッション・ビジョンの達成に向け、各従業員の貢献を強く促進するための報酬・評価制度となっており、報酬については主に会社の業績と個人の評価に連動しています。また、GLPのビジネスの特徴である部門間協働を意識して設計されており、制度の運営を通じて、収益部門と管理部門を含むすべての部門が協働し、会社成長に向けて業務に取り組むことが企図されています。加えて、新しいことへのチャレンジを促し、適切に評価する制度となっています。当該人事評価制度により、会社の飛躍的な成長のために、社員一人ひとりが挑戦しノベーションを生み出す組織となっていくことを社員に動機付けしています。従業員は、目標設定、進捗確認、達成度評価のため、期初・期中・期末の年3回のフィードバック面談を受けることになっております。

### ■ 従業員満足度調査の実施

従業員と会社との間で互いに良好な関係を構築するための取組みの一環として、定期的に、従業員満足度調査を実施し、業務の充実度・職務環境の満足度・会社への要望等を確認（回答率92%）しております。この調査結果に基づき、社員一人ひとりのWell-beingを実現し、組織としての課題を可視化することで、働く環境や組織の改善に活用しています。

### ■ ダイバーシティ&インクルージョン

GLPグループでは、従業員の多様性を促進するため、全従業員向けの学習プラットフォームにおいて、ダイバーシティ&インクルージョンに関する100を超えるプログラムを提供しています。

### ■ 内部通報

GLPグループでは、内部通報制度を導入しており、全従業員だけではなく、従業員の家族や取引先の従業員を含め、通報を受け付けています。内容は各種ハラスメント、雇用・労働関係や環境対応など、あらゆる分野に及びます。相談は匿名でも行うことができ、公益通報者保護法に準じた保護が与えられています。





# Governance



本投資法人及び本資産運用会社は、投資主と本投資法人及び本資産運用会社の利益とを合致させる強固なリレーションシップ構築のため、上場以来、以下の施策を通じてガバナンス体制を強化し続け、投資主利益の最大化を追求しております。

## 投資主利益に即した業績連動型資産運用報酬の採用

資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した業績連動型の資産運用報酬体系となっています。

## 利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制の導入

本投資法人が利害関係人取引を行う場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会の独立した外部委員の承認を得る必要があります。当該外部委員の選任については投資法人役員会の承認を得る必要があります。

## GLPグループによる投資口の保有（セიმボート出資）

本投資法人は、GLPグループが投資口を保有することで、本投資法人の投資主利益とGLPグループの利益を合致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

## フェアディスクロージャーを追求した透明性の高い適切な情報開示

J-REIT初となる、公募増資時の海外投資家向けマネジメント・コールの開催の取組みによる幅広い投資主への情報を開示しています。J-REIT初となる、決算説明会における幅広い投資主への情報開示を目的とした電話会議システムを導入しています。本投資法人は、プレスリリース及び各種開示資料について、日英同日開示を実施しています。

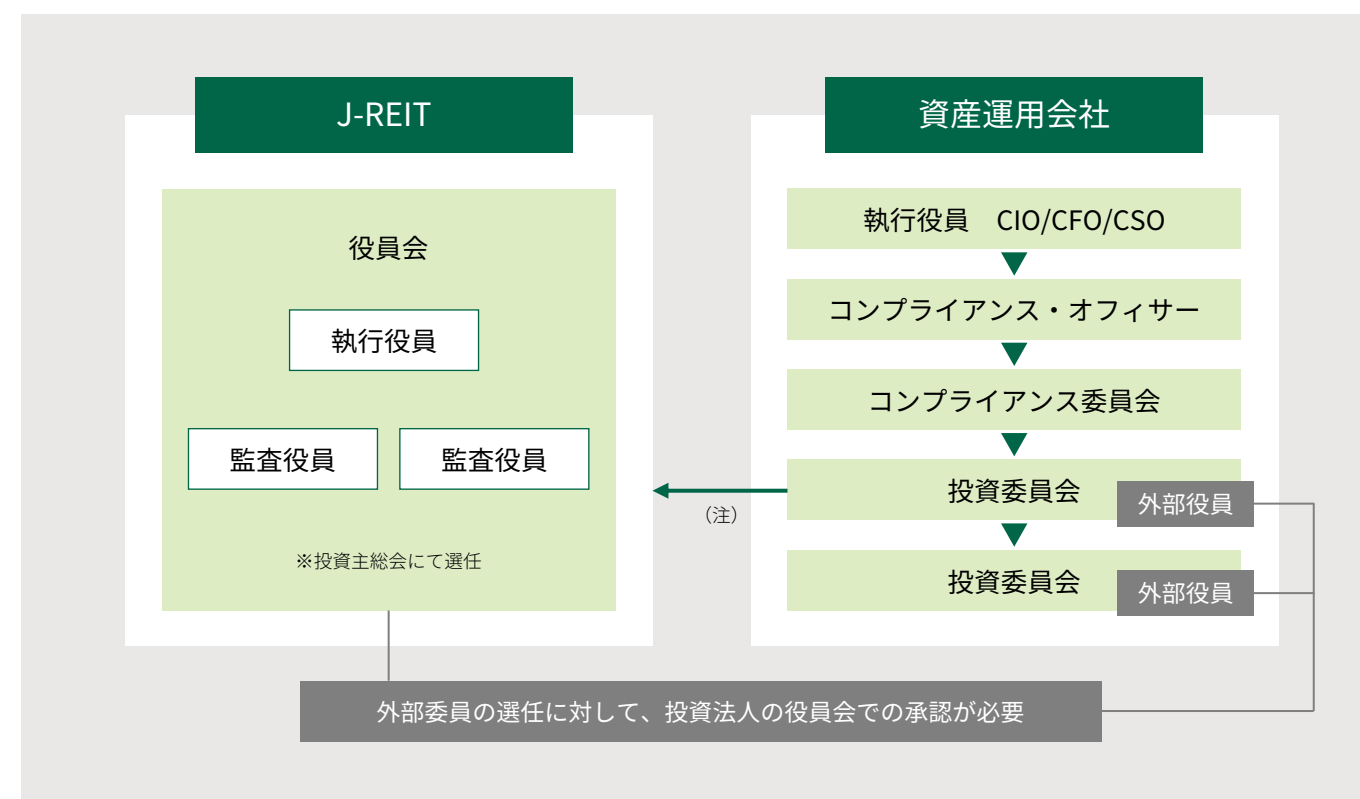
## 日本GLP役員・従業員持投資口会設立によりガバナンスを更に強化

スポンサーである日本GLP株式会社と資産運用会社の役員及び従業員を対象とする持投資口会を2020年5月に設立し、投資主との更なるアライメント（利害の一致）の強化を企図しています。

## 倫理基準に関する従業員研修の実施

スポンサーである日本GLP株式会社と資産運用会社の全従業員（パートタイム、契約社員を含む）に対し、毎年倫理基準に関する研修を実施し、ガバナンス体制を強化しています。

## 資産運用会社における役員運用の意思決定機構



1. 投資法人役員会決議に基づく投資法人の同意が必要とされている取引については、役員会における承認、その他の場合には報告が必要です。[投資運用の意思決定機構の詳細については、こちらをご覧ください。（不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書）](#)

## 各委員会の概要

委員会	項目	内容
投資委員会	目的	投資法人の資産の運用等に関する事項を審議、決定すること
	構成メンバー	代表取締役社長、取締役、CIO、CFO、コンプライアンス・オフィサー、1名の外部委員
	開催頻度	原則として3ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催
コンプラ委員会	目的	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
	構成メンバー	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、1名の外部委員
	開催頻度	原則として3ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催
ESG委員会	目的	ESGの推進に関する事項を審議、決定すること等
	構成メンバー	代表取締役社長、CSO、CIO、CFO
	開催頻度	定期的を開催するほか、必要に応じて随時開催



## コンプライアンスに関する考え方

GLP投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び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。）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、資産運用会社においてコンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、以下のとおりコンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサーを設置し法令等の遵守の確保を図っています。

## コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

### ■ 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際には、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、CFOの指揮統括下に総務部を設置し、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めます。

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はできません。

決定事項については、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。）が投資委員会に報告されます。

### ■ 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、コンプライアンス担当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・プログラムを制定するとともに、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、CFOの指揮統括下に設置され、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。

左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。）。

内部監査の対象は全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、各部署は、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。

### ■ 内部監査の実施

本資産運用会社では、「内部監査規定」に基づき、全ての組織及び職種を対象に、不正行為の有無や倫理規定に即した業務を遂行しているか等について、年に1回以上内部監査を実施しています。内部監査は、各部署から独立したコンプライアンス・オフィサーが実施し、その結果をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告することにより、業務の適切な運営と経営の健全性を確保することに注力しています。

### ■ 内部通報者の保護

GLPグループでは、内部通報制度を導入しており、全従業員だけでなく、従業員の家族や取引先の従業員を含め、通報を受け付けています。内容は役職員による不正行為、反社会的行為など、あらゆる分野に及びます。相談は匿名でも行うことができ、公益通報者保護法に準じた保護が与えられています。

### ■ 腐敗防止

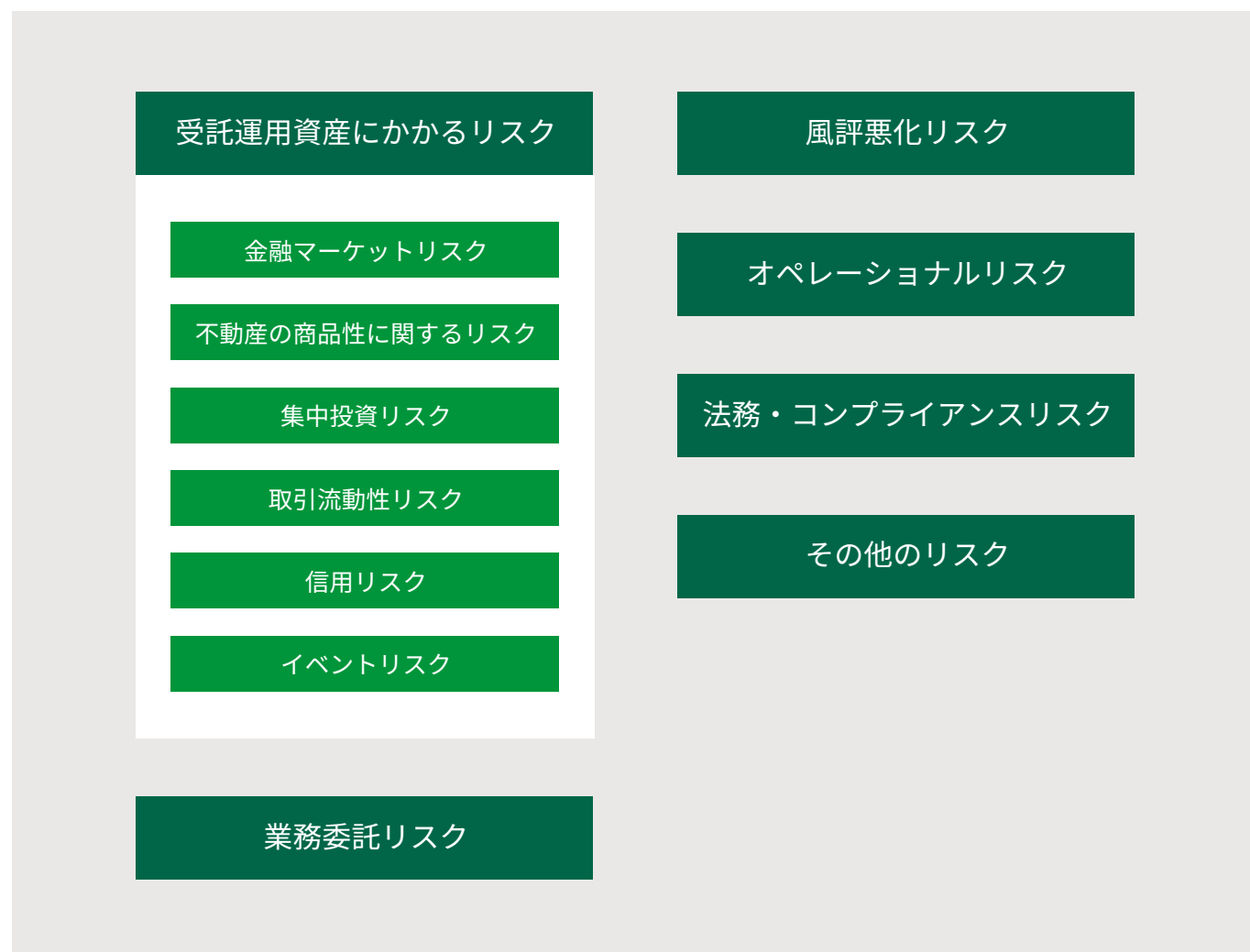
GLPグループでは、「腐敗防止規程」を策定するなど、贈賄、収賄などの法令に抵触する汚職行為を厳に禁止・防止する体制を構築しています。また、本資産運用会社の「コンプライアンス・マニュアル」において、贈収賄、汚職防止への対応として、「社内及び取引先・関係先等に節度を越えた接待・贈答を行うこと、過度な接待や贈答を受けることを禁じる」旨定めています。

こうした腐敗防止に関して、独立したコンプライアンス・オフィサーが、必要に応じてコンプライアンス委員会を開催しながら監督しており、本資産運用会社において、設立以降現在に至るまで、ステークホルダーに影響を与える贈収賄、汚職関連の重大な問題の発生はありません。



## リスク管理

### ■ リスクの定義



### ■ リスク管理の基本姿勢

会社固有のリスクの管理にあたっては、資産運用受託者としての忠実義務・善管注意義務の強化を目的として、次に定める基本姿勢の下で取り組んでいます。

1. 投資法人の資産運用会社という単一の事業を行う当社が直面する最大のリスクは、その資産の運用を受託する投資法人及びその投資主（証券市場一般における潜在的な投資主を含む。）からの評価・信認の低下等による風評悪化リスクである。
2. 評価・信認の低下の主要因である受託運用資産にかかる運用リスク、オペレーショナルリスク、法務・コンプライアンスリスク等の管理は厳格に行われなければならない。

投資法人資産の運用リスクの管理に当たっては、運用資産の保護に努めるとともに、資産運用力の強化を目的として、次に定める基本姿勢の下で取り組んでいます。

1. 主たる投資対象である不動産を取り巻くリスクには、いわゆるマーケットリスク等の資産運用に伴う一般的なリスクに加え、伝統的な金融資産とは異なる不動産又はこれに類する特定資産を保有することにより想定される様々なリスクが存在し、かかるリスクには十分な分析と対策が必要であること。
2. リスク管理に当たっては、リターンの源泉となるリスクと排除又は軽減すべきリスクを区分し、後者については、安全・確実を原則として行動すること。
3. 厳正なリスク管理及び適正な収益の獲得を疎かにするような、前項の基本姿勢を逸脱する行為をしてはならないこと。





# Finance



## GLP投資法人のESGファイナンス

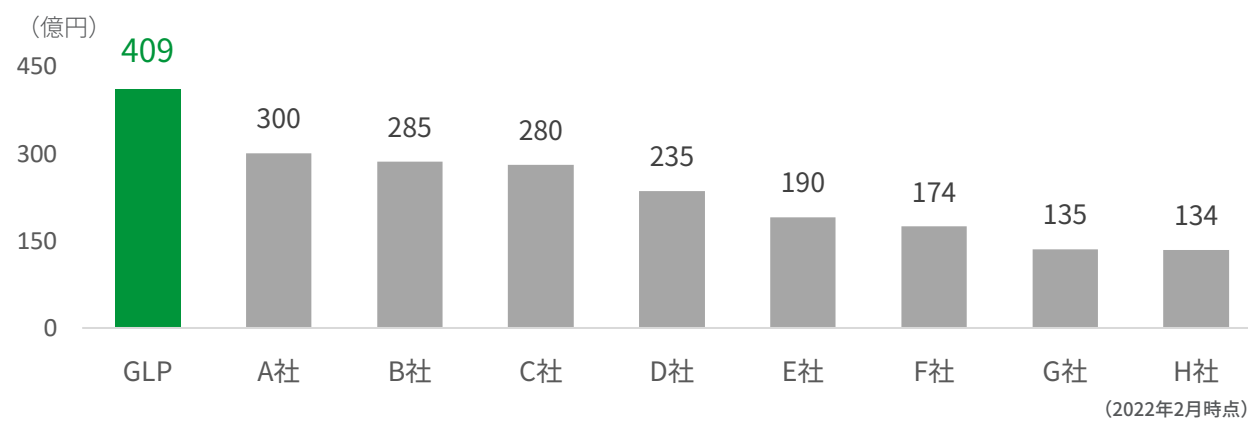
### ■ ESGファイナンス発行履歴

種類	発行年月	発行額	年限
サステナビリティ債券	2022年2月	33億円	3年 / 10年
	2021年12月	35億円	15年
	2021年3月	50億円	20年
	2020年9月	50億円	10年
サステナビリティローン	2022年2月	30億円	5年
グリーン債券/ サステナビリティ・リンク・債券	2021年9月	60億円	7年
	2019年11月	50億円	10年
	2019年7月	80億円	10年
グリーン債券	2019年7月	80億円	10年
	2018年12月	51億円	10年

### ■ サステナビリティローンへの取組み

- 2022年2月にGLP投資法人として初となるサステナビリティローン（30億円）調達によるリファイナンスを実施

### ■ ESG債発行残高



## サステナビリティ・リンク・債券（リワード型）の発行

### ■ 発行目的

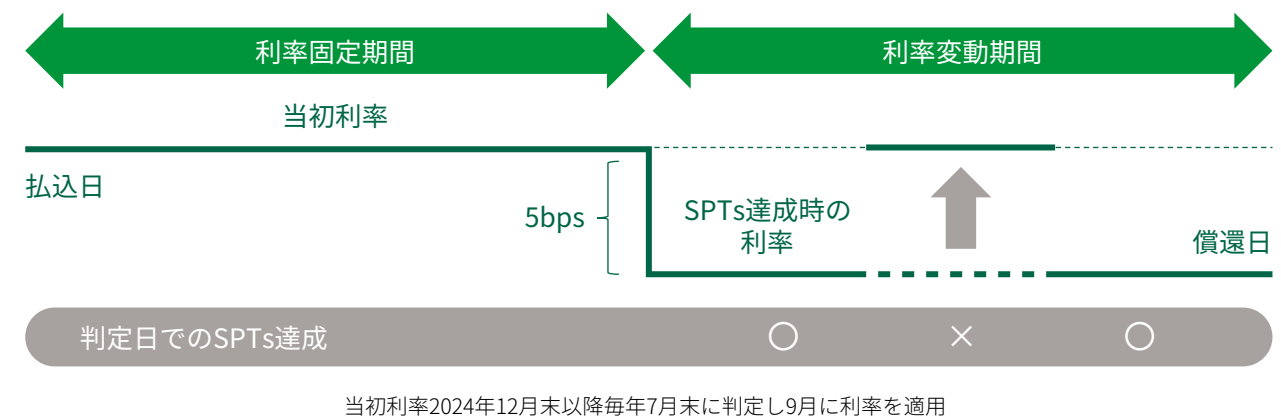
- GLP投資法人は、サステナビリティ・リンク・債券の発行を通じ、ESG投資に積極的な投資家層の開拓による資金調達手段の拡充及び財務体質の更なる強化を企図
- サステナビリティ・リンク・債券におけるサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットであるSPTsは、2021年4月にGLP投資法人が発行したESGレポートに記載するESG目標と連動しており、本サステナビリティ・リンク・債券の発行はGLP投資法人のESGへの取組み及び当該目標達成を一層推進

### ■ 特徴

- 公募債市場において世界初の利率リワード型のサステナビリティ・リンク・債券を発行
- ESG投資に積極的な第一生命グループとの新規取引を通じた投資家層の裾野拡大
- ESG債市場が拡大するなか、積極的なESGファイナンスを通じグリーンiumを享受

### サステナビリティ・リンク・債券の概要

名称	第18回無担保投資法人債 (サステナビリティ・リンク・債券)
発行日	2021年9月28日
発行額/年限	60億円/7年
SPTs	Sustainability Performance Targets: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ESGに関連する発行体の目標</li> <li>■ 2024年12月末までにポートフォリオに占める高ランクの環境認証の取得割合を80%以上（延床面積ベース）</li> </ul>
利率	当初利率 : 0.284% SPTs達成時の利率 : 0.234% (当初比▲0.05%)





## サステナビリティファイナンス サステナビリティファイナンスフレームワークの概要

### ■ サステナビリティファイナンスにより調達した資金の用途

サステナビリティファイナンスにより調達した資金を、以下の「サステナビリティ適格資産」に定めるサステナビリティ適格資産の取得資金、サステナビリティ適格資産の取得に要した借入金の借換資金、又はサステナビリティ適格資産の取得に要した発行済の投資法人債（サステナビリティボンド・グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当します。

### ■ サステナビリティ適格資産

サステナビリティ適格資産とは、以下のグリーン適格クライテリア及びソーシャル適格クライテリアを満たす資産又はプロジェクトをいいます。

### ■ グリーン適格クライテリア

グリーンビルディング

以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物。

DBJ Green Building 認証：★★★以上（最上位から3つ目まで）
CASBEE：B+以上（最上位から3つ目まで）
BELS：3以上（最上位から3つ目まで）
LEED：Platinum, Gold, Silver（最上位から3つ目まで）

### ■ ソーシャル適格クライテリア

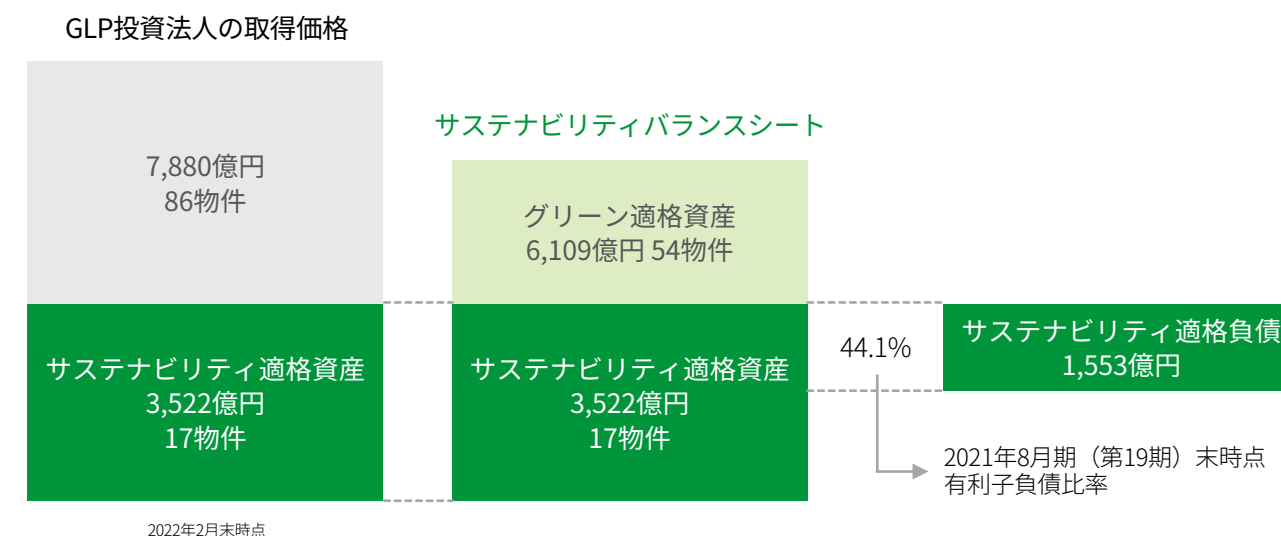
地域社会の持続的な成長への貢献（ソーシャル適格カテゴリー：必要不可欠なサービスへのアクセス）

以下aからdのいずれかに資する新規、既存又は改修建築物。

a. 災害発生時における地域住民の安全性確保
b. 地域の住環境の整備
c. 地域コミュニティ活性化への貢献
d. 子育て支援

### ■ 調達資金の管理

サステナビリティ適格資産の取得価格の総額に総資産額に対する有利子負債比率（各投資法人債の払込期日又は借入実行日において算出可能な直近期末時点もしくは、各年2月末時点）の実績値を乗じて算出された負債額（以下「サステナビリティ適格負債額」といいます。）をサステナビリティファイナンスの調達上限とします。



なお、本投資法人のグリーンファイナンスフレームワークに基づくグリーン適格資産に該当し、かつサステナビリティ適格資産に該当するものは、サステナビリティ適格資産、グリーン適格資産、それぞれの総額に算入するものとし、当該資産を対象とするサステナビリティファイナンス又はグリーンファイナンスを行った場合には、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの未償還・未返済残高いずれにも算入するものとします。また、それぞれのファイナンスによる適格資産総額、未償還・未返済残高に重複があります。

### ■ 社会的便益に係るレポート

	項目	件数
アウトプット指標	サステナビリティ適格資産の件数	17件
アウトカム指標	災害発生時の被災者の避難場所	17件 12,790名
	災害派遣や緊急消防援助隊の車輛待機場所	17件
	バックアップ電源（72時間）	8件
	備蓄燃料の容量	19,178ℓ（15件）
	地下水供給設備※	GLP厚木Ⅱ GLP岡山総社Ⅰ GLP座間

※ その他断水時に供給可能な地下水供給設備を備える物件があります。



## グリーンファイナンス グリーンファイナンスフレームワークの概要

### ■グリーンファイナンスにより調達した資金の用途

グリーンファイナンスにより調達した資金を、以下の「グリーン適格資産」に定めるグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金、又はグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当します。

### ■グリーン適格資産

グリーン適格資産とは、以下の要件を満たす資産又はプロジェクトをいいます。

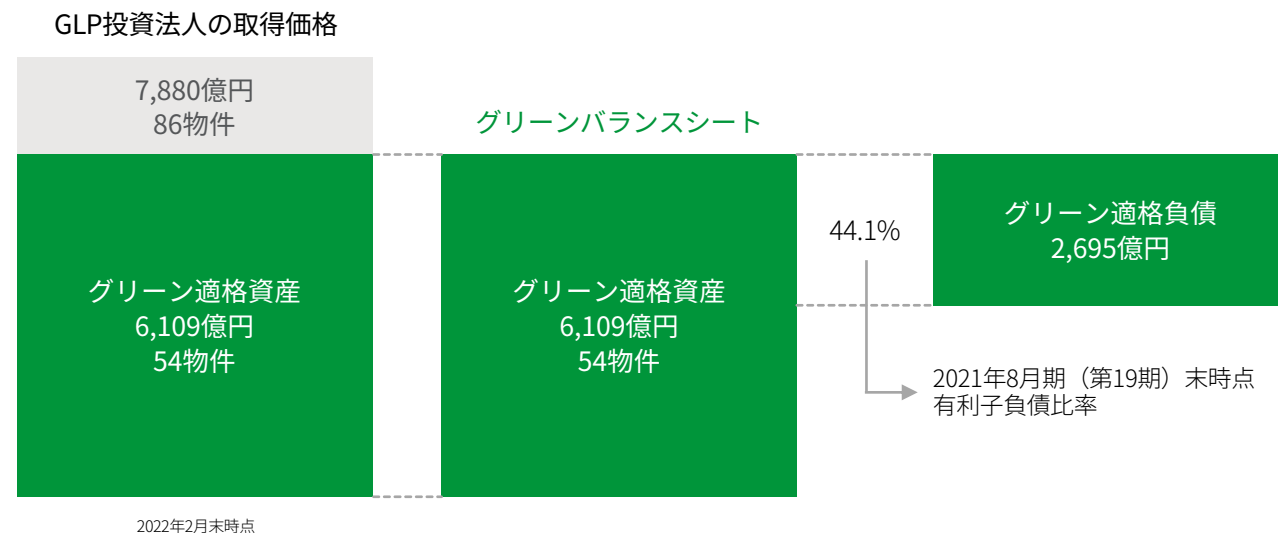
### ■グリーンビルディング

以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物。

DBJ Green Building 認証：★★★以上（最上位から3つ目まで）
CASBEE：B+以上（最上位から3つ目まで）
BELS：3以上（最上位から3つ目まで）
LEED：Platinum, Gold, Silver（最上位から3つ目まで）

### ■調達資金の管理

グリーン適格資産の取得の総額に対する有利子負債比率（各投資法人債の払込期日又は借入実行日において算出可能な直近期末時点もしくは、各年2月末時点）の実績値を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの調達上限とします。



なお、本投資法人のグリーンファイナンスフレームワークに基づくグリーン適格資産に該当し、かつサステナビリティ適格資産に該当するものは、サステナビリティ適格資産、グリーン適格資産、それぞれの総額に算入するものとし、当該資産を対象とするサステナビリティファイナンス又はグリーンファイナンスを行った場合には、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの未償還・未返済残高いずれにも算入するものとします。また、それぞれのファイナンスによる適格資産総額、未償還・未返済残高に重複があります。

### ■サステナビリティボンド・グリーンボンドの発行状況

銘柄	残高 (百万円)	利率	年限	発行年月日	償還期限
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	5,100	0.680%	10	2018/12/20	2028/12/20
第13回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	8,000	0.608%	10	2019/7/8	2029/7/6
第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	5,000	0.550%	10	2019/11/27	2029/11/27
第15回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	5,000	0.510%	10	2020/9/25	2030/9/25
第16回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	3,500	0.750%	15	2020/12/23	2035/12/21
第17回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	5,000	0.970%	20	2021/3/23	2041/3/22
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)	6,000	0.284% <sup>1</sup>	7	2021/9/28	2028/9/28
第19回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2,000	0.130%	3	2022/2/25	2025/2/25
第20回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	1,300	0.520%	10	2022/2/25	2032/2/25

<sup>1</sup>：2021年9月28日の翌日から2025年9月28日まで年0.284%になります。また、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。

### ■サステナビリティローン・グリーンローンの発行状況

銘柄	残高 (百万円)	利率	年限	発行年月日	償還期限
サステナビリティローン (2022年2月締結)	3,000	基準金利+ 0.165%	5	2022/2/28	2027/2/26