

2022

ESG REPORT

GLP投資法人



GLP
CAPITAL
PARTNERS

Index

トップメッセージ	P. 3
2022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. 20
コーポレートガバナンス	P. 29
ESGファイナンス	P. 33



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、WebサイトのESGページ及びESGレポートを発行しています。

ESG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

ESGページについては、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ESG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ESGレポートの発行を開始し、WebサイトのESGページの掲載情報を基に、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

2022年3月～2023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	2023年4月
次回発行予定	2024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. 03-6897-8810

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。
環境対応や社会貢献活動に対する重要性が増す中、企業には利益の追求だけではなく、環境や人に与える影響を考慮した戦略が求められており、サステナビリティを踏まえた企業活動がより重要になると考えています。
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、代表的なESG評価指標であるGRESBにおいて3年連続最高評価となる5スターを受賞し、上場物流不動産セクターにて世界第1位に選出される等、GLP投資法人のサステナビリティに対する取組みについて引き続き高い評価を受けました。環境対策目標として設定した所有物流施設の環境認証取得促進についても当初目標を2年前倒しで達成する等、設定した各ESG目標に対する取組みは順調に進捗しています。また、環境対策のみならず災害対策等の社会貢献への取組実績も活かしたESGファイナンスについて着実に残高を積み増しており、サステナビリティに対する取組みをGLP投資法人の経営の中核に置いたオペレーションを展開しています。昨年開催したGLP投資法人投資主総会においては監督役員の増員を決議し、ガバナンス強化及び多様性の推進を実現しています。また、GLPグループは2050年までのカーボンニュートラルの達成についてコミットすることを表明しており、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。
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ついて、GLP投資法人及びその資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズは社会の責任ある一員として経営の最優先課題として取り組んでおります。そして、その取組みをステークホルダーの皆様に分かりやすくかつタイムリーに開示していくことがますます重要になっていると考えています。
環境に対する取組みの強化の一環として新たにESG目標を追加したことに加え、例えば弊社所有物流施設に太陽光発電設備を増設の上、入居テナントがグリーン電力を活用する地産地消の仕組みを導入する等、環境課題をステークホルダーと協働して解決していく取組みも拡大させています。また、GLPグループが設立した財団法人を通じた社会貢献活動の拡大、ガバナンス強化に向けた投資法人監督役員の増員等、ESG課題に対して継続的かつ具体的に取り組んでいます。
今後も、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、環境対応や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まいります。



GLP投資法人は、GLPグループの物流施設の運営経験を最大限に活かした日本及び世界において認められるベストインクラス（最高水準）の資産運用を通じて投資主価値の最大化に取り組んでいます。

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

89 物件

 資産規模（鑑定価格）

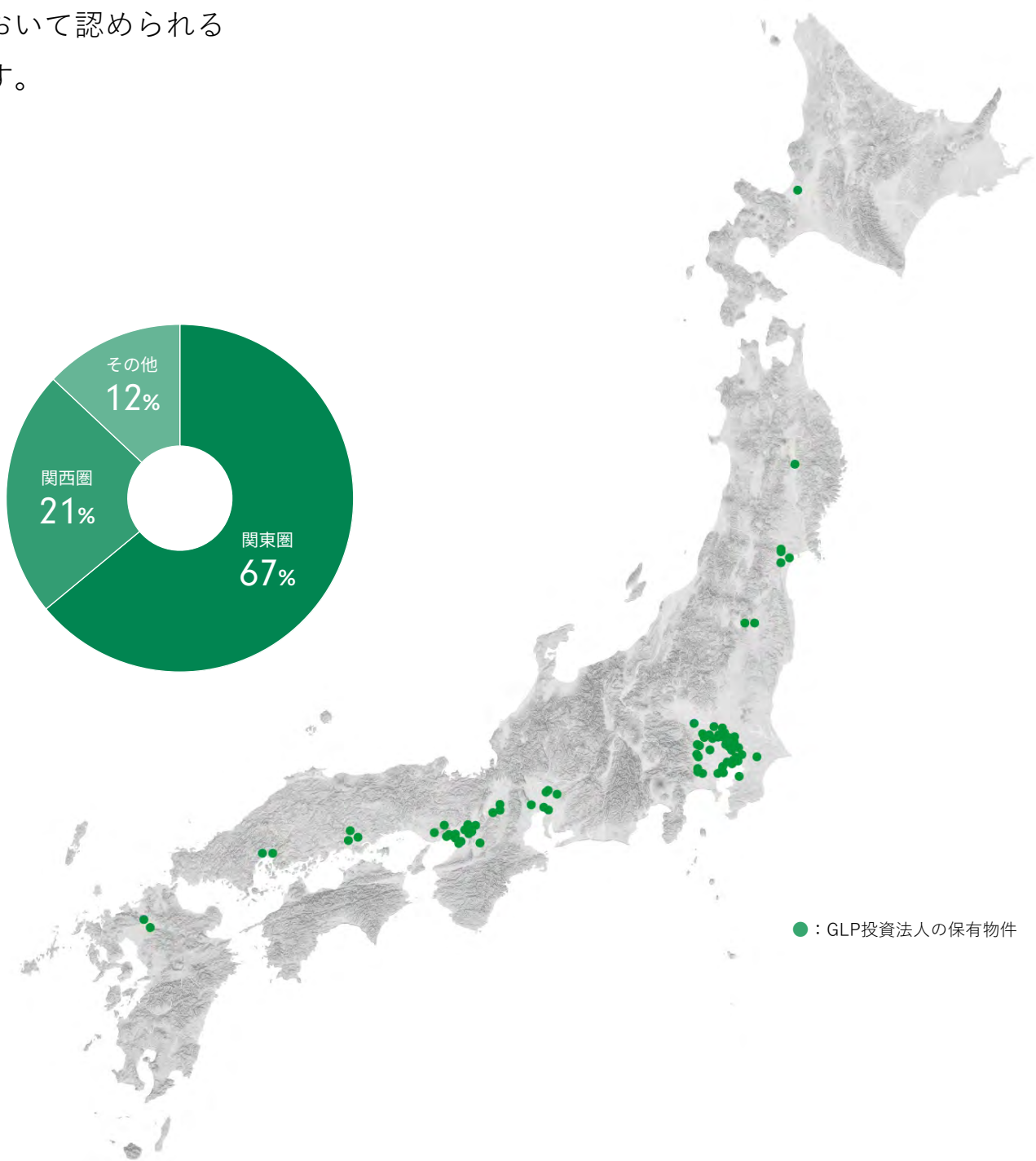
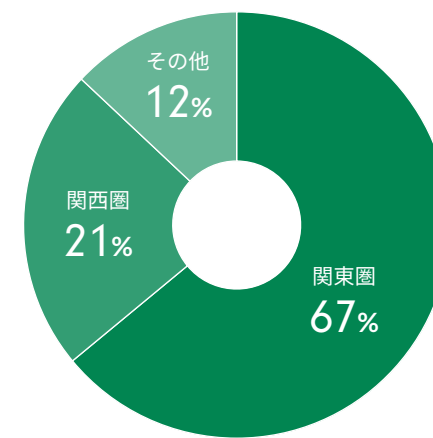
1.08 兆円

 テナント数

173 社

 稼働率

99.2 %



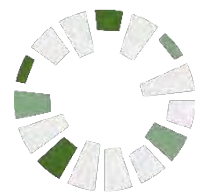
データは2023年2月末時点

ESG委員会 (GLPジャパン・アドバイザーズ)

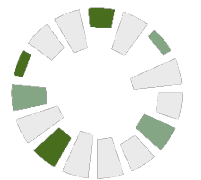
ESGタスクフォース (GLPグループ)

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3年連続で獲得



GRESB
★★★★★ 2022



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2022

- 2022年「GRESBリアルエステイト評価」において、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、全世界40社中1位、物流J-REITにおいて9社中1位

- 物流不動産セクターにおいて「Global Sector Leader」「Regional Sector Leader」に選出
- GRESBリアルエステイト評価において、「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」について高評価である企業に付与される「Green Star」を取得

環境認証取得物件の拡大

- 所有物件の環境性能の向上及び環境性能が高い新規物件の取得を通して、環境認証取得物件は65物件に拡大し、環境認証取得物件割合は81%へ上昇
- カーボンニュートラルのコンセプトに合致するBELS及びZEB (Net Zero Energy Building) 評価の取得を拡大し、BELS認証は20物件、ZEB評価は9物件に拡大
- 2025年度までに環境認証取得物件割合を90%以上にすることを新目標として設定



GLP八千代 II



BELS評価:5つ星/
ZEB評価:ZEB Ready

GLP東扇島III



CASBEE評価: Sランク

気候変動の各種イニシアティブへの対応

- GLPグループとして、2050年までにカーボンニュートラルを達成することにコミット済み。さらに、グループとして2025年度までにSBTiに沿った排出削減目標を策定予定。
- TCFDについては、2021年に賛同の上、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、ガイドラインに沿った内容を開示済み (P14参照)。



再生可能エネルギーの活用拡大

- 既存物件への太陽光発電設備の新設、館内での消費等を通じ、再生可能エネルギーの活用を拡大
- 太陽光発電設備設置物件数は26物件に拡大し、年間発電量は約36,000MWhに増加



GLP新木場



GLP大阪

- 所有物件で発電した再生可能エネルギーを、ポートフォリオ内の他物件で消費する取組みを新たに実現



GLP狭山日高 II



GLP小牧等

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
- 既存リース契約の71%でグリーンリース契約化を達成、2023年度中に100%化を目指す
- 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による関連データの継続的な集計・分析

- 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
- 導入したシステムの活用により各物件の水光熱費データの統一かつ効率的な収集を実現
- 廃棄物データのカバー率を79%から91%に向上

データカバー率（2021年計測値）



災害への対応強化

- 災害協定を締結した自治体は12自治体に増加し、今後さらに他の自治体と協定を締結予定
- 災害協定を締結した自治体と連携し、入居テナントに加えて地域の行政・住民も参加する防災訓練を実施することにより、防災活動を強化



住民参加型の防災訓練



消防と連携した防災ワークショップの開催

社会貢献活動の実施

- GLPグループにより2022年3月に設立された一般財団法人GLP財団が実施する様々な社会貢献活動に資産運用会社の職員も参加することにより、社会貢献活動を継続的に推進



河川敷の清掃



子供達向けの夏祭りの開催

- 2021年度に続き、本投資法人の物件が所在する地域を含む12の自治体に対して資産運用会社より企業版ふるさと納税を実施（累計で19自治体にふるさと納税を実施）

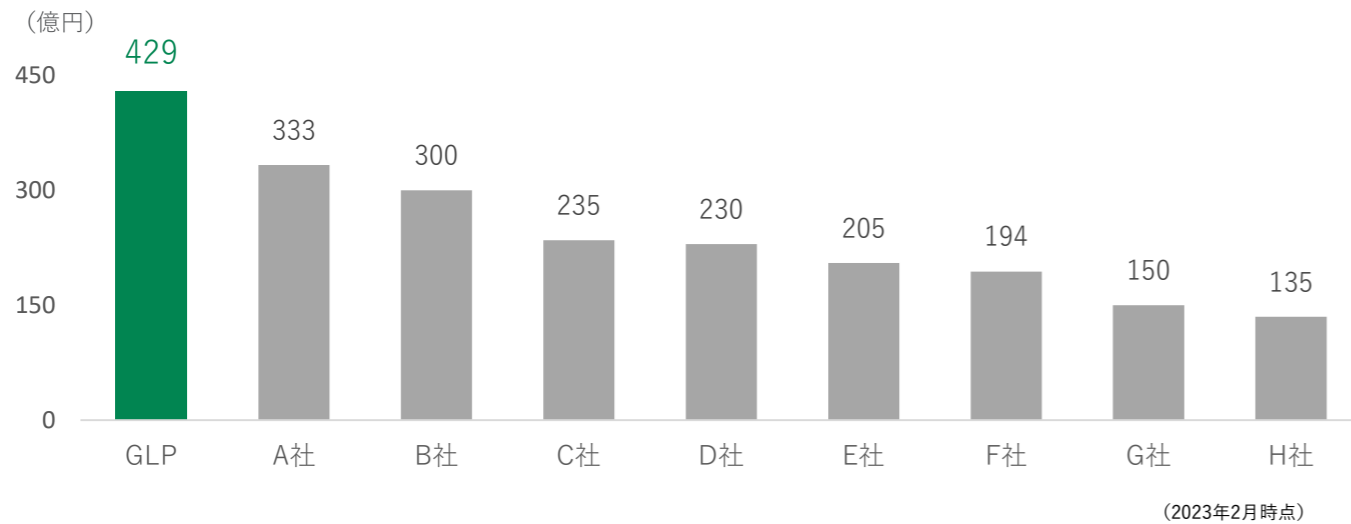
GLP投資法人監督役員の増員

- 2022年5月開催のGLP投資法人定時投資主総会にて、女性監督役員を新たに選任し、監督役員数は2名から3名に増加。ガバナンスの強化に加えて、多様性を推進。

継続的なESGファイナンスを通じ、ESG債の発行残高はJ-REIT首位を維持

- ESG債の発行残高は429億円となり、J-REIT60銘柄において首位を維持
- ESG債の発行に加えてESGローン調達も積極的に実行

J-REIT銘柄のESG債発行残高比較

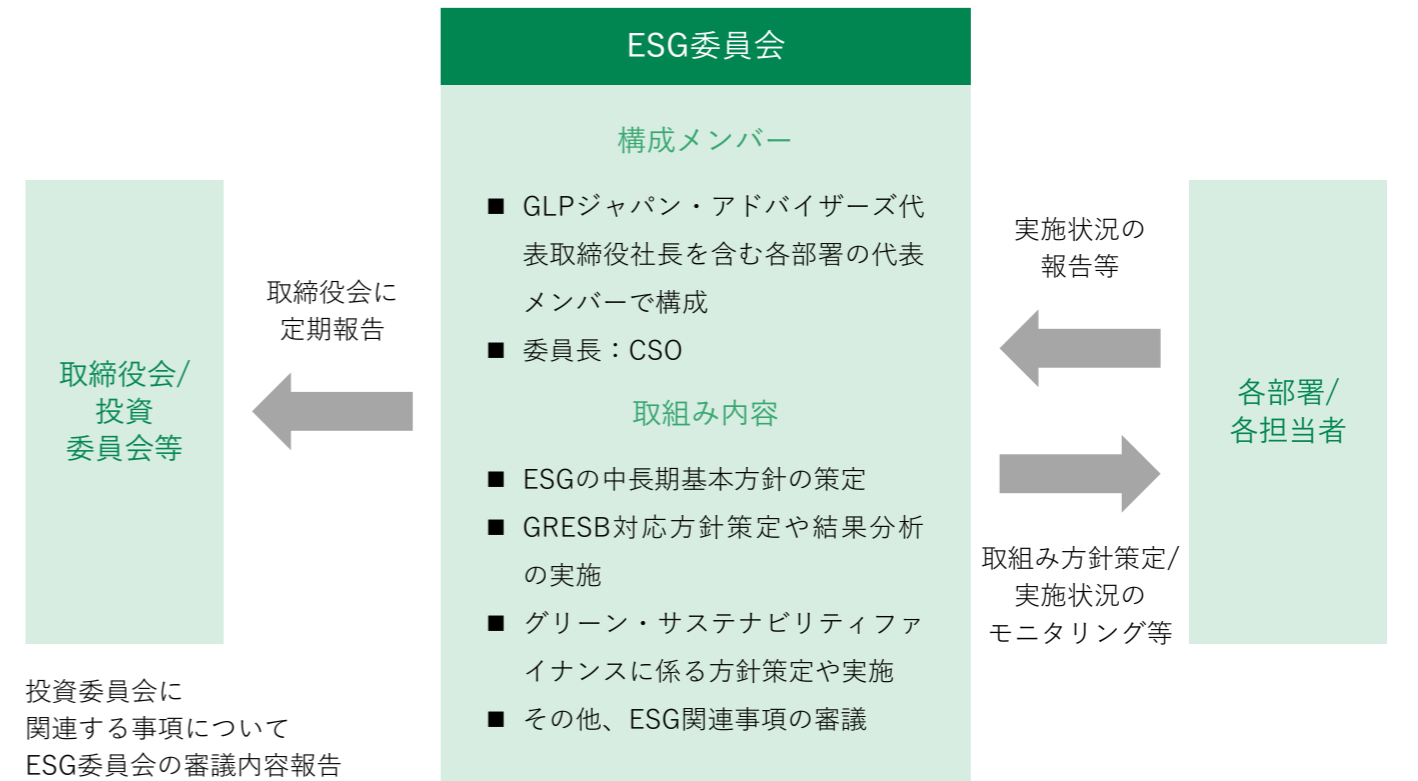


GLP投資法人の2022年度ESGファイナンス実績

ESGファイナンス	調達月	調達額	年限
サステナビリティ・ボンド	2022年12月	20億円	10年
	2022年9月	10億円	4.8年
	2022年11月	12億円	10年
サステナビリティ・ローン	2022年11月	8億円	9.3年
	2023年2月	10億円	4.3年
	合計		60億円

ESG委員会の開催を通じ情報共有及び活動方針を決定

- 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



2022年度開催実績

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"> ・ 2023年取組み方針の決定 ・ ESGに関するHPサイトの新設 ・ ESGに資する新KPIの策定と既存KPI進捗状況 ・ ESG債及びESGローン調達時の適格対象資産の評価
主な報告・共有事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ ESGタスクフォース協議内容報告 ・ 2022年GRESB評価結果と2023年取組み課題 ・ 取得予定物件に対するESGデューデリジェンス結果 ・ 物件関連各エネルギー使用量の実績 ・ 環境認証取得に向けた取組状況 ・ 外部環境格付に対する取組み ・ 2022年の取組みの振り返り

GLP投資法人のESG関連のKPI

2050年までにカーボンニュートラルを達成することについてGLPグループとしてコミットしています

KPIの進捗状況

管理権限を持つ物件の
データカバー率100%



目標達成年度
2022年度

ポートフォリオ全共用部の
100%LED化



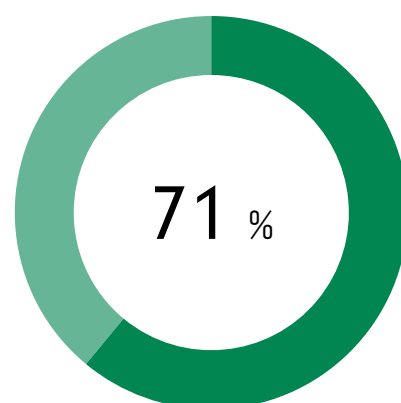
目標達成年度
2022年度

環境認証取得物件割合
80%以上



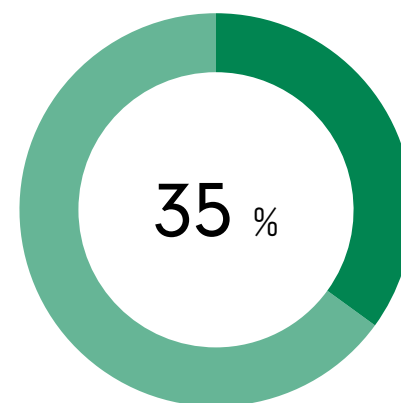
目標達成年度
2024年度

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

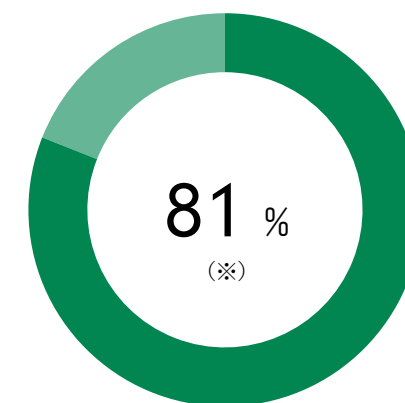
共用部使用電力の
100%グリーン化



目標達成年度
2025年度

新たなKPIの設定

環境認証取得物件割合
90%以上



目標達成年度
2025年度

第三者から取得した物件も含め、
環境認証の取得について継続的に
取組み、環境認証取得物件割合を
90%以上に高める。



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期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ませるとともに、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おります。

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り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り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

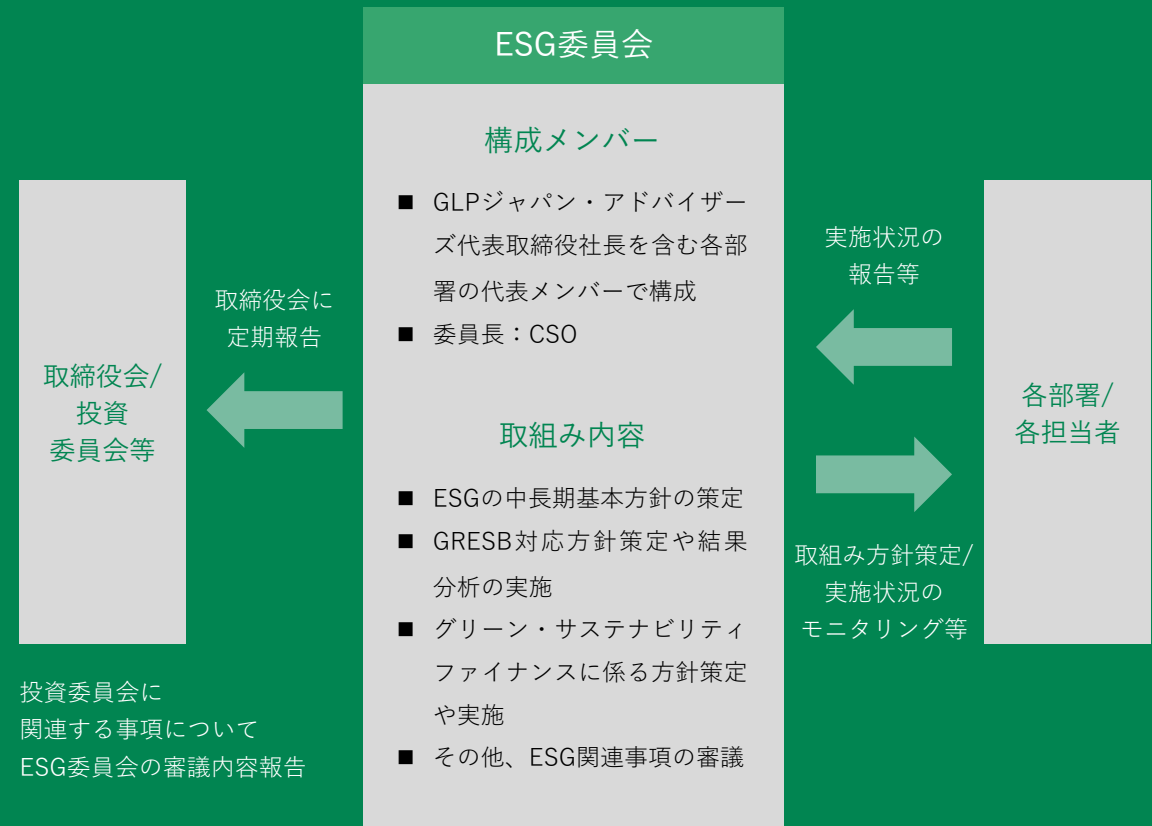
GLPは、従業員、顧客および私たちが働くコミュニティを支援するために、組織および保有資産全体に健康とWell-Beingの要素を組み入れることを目標としています。Well-Beingを促進することにより、個人の生活、モチベーション、生産性を向上させるだけでなく、コミュニティの一体感を醸成しています。

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
Environment 環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ● 気候変動への取組み <ul style="list-style-type: none"> -再生可能エネルギーへの取組み -省エネルギー化への取組み ● 水資源への取組み <ul style="list-style-type: none"> -雨水・井水の利用 -トイレ機器更新・節水装置の設置 ● 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"> -テナントとの協業によるゴミの分別
Social 社会	地域コミュニティとの共生	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● BCPへの取組み-免震構造 <ul style="list-style-type: none"> -洪水・雪害対策 -防災備品の設置等の防災対策 -日常的なコロナ対策の実施
	持続可能な社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> ● 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"> -顧客満足度調査の実施
	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"> ● 従業員への取組み-有給休暇の促進 <ul style="list-style-type: none"> -テレワークをはじめとした多様な働き方の促進 -トレーニングプログラムの実施や資格試験取得支援
Governance ガバナンス	社会課題解決への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ● 社会貢献活動-就業体験機会の提供 <ul style="list-style-type: none"> -ゴミ拾い運動
	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"> ● 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"> -意思決定プロセスの開示 -法令遵守確保のためのコンプライアンス体制の構築 -反社会的勢力の排除 -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 ● 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"> -スポンサーによるセიმボート出資 ● 適時適切な情報開示の実施

Environment

基本方針

GLPグループは、施設の設計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。

カーボンニュートラル実現に向けた取組み

GLPグループでは、2050年までにカーボンニュートラルを達成することを目標としており、GLP投資法人もその方針に沿って、再生可能エネルギーの導入、省エネルギーの推進等に努めています。

■ 再生可能エネルギーへの取組み

2013年より太陽光発電を設置するプロジェクトを立ち上げ、現在26の物流施設に導入しています。年間約3.6万MWh以上の電力を再生可能エネルギーより発電しています。



太陽光発電



風力発電



26 件



36,336 MW
(2022)

さらに、共用部電力のグリーン化等、物件内における再生可能エネルギーの導入を推進しており、それに向けて物件間での再生可能エネルギーのやりとり等を行っています。

共用部のグリーン
電力比率

35 %
(2022)

発電



GLP狭山日高 II

再エネを使用



GLP小牧 等



■ 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

■ ZEBの取得

カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネ性能、創エネルギー能力等を図る指標であるBELS、ZEBの取得を進めています。



20 物件

気候変動への対応

本投資法人は、気候変動が世界共通の重要な課題であり、中長期のリスクであることを認識し、脱炭素社会にむけて、本投資法人の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共に、温室効果ガスの排出削減等による気候変動の緩和と、気候変動による影響を軽減し機会とするための適応に取り組んでいます。

■ TCFD提言への賛同

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は、金融安定理事会（FSB）により設置されたTCFD（気候変動関連財務情報開示タスクフォース）による2017年6月公表の提言について、2021年8月に賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入しました。

TCFDは、気候関連のリスクと機会をもたらす財務的影響について、投資家を含むステークホルダーに情報開示することを促す提言を公表しています。

また、TCFDコンソーシアムは、TCFD賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。



■ ガバナンス

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社におけるESG（気候変動への対応を含みます。以下同じです。）に関する推進体制は、11ページをご参照ください。

■ リスク管理

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社におけるサステナビリティに関するリスク管理体制は下記のとおりです。

■ 投資判断時

運用資産の新規投資にあたっては、サステナビリティに特化したデューデリジェンスを実施し、気候変動リスクを含むサステナビリティに関連したリスクの検証を行い、ESG委員会での議論を経た上で、投資委員会にて投資判断を行っています。

■ 運用時

ESG委員会において、気候変動リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の管理、モニタリングを実施しています。具体的には、保有物件の環境パフォーマンスのモニタリングや、各種目標に対する進捗状況の管理を行い、それを踏まえた必要な対策を適宜、検討しています。

■ 戦略

本投資法人では、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、それが事業に与える影響を検討するために以下の複数のシナリオを考慮しています。

■ シナリオ分析

i. 1.5°C/2°Cシナリオ（規制の影響大）

気候変動抑制のため法規制が厳格化されるシナリオ

ii. 4°Cシナリオ（気候変動の影響大）

気候変動対策が進まず、自然災害が激化するシナリオ

分類	リスクと機会の要因	財務的影響	区分
移行リスク			
政策	• 建築物の省エネ基準の強化、技術の進化による創エネ・省エネの低コスト化	環境性能を高めるための改修費用の発生 環境性能向上による水動光熱費の削減	リスク 機会
	• 炭素税の導入、排出量取引制度の導入	炭素税等の導入に伴うオペレーションコストの増加	リスク
	• 建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度の拡充・義務化	環境認証の取得費用等の発生	リスク
市場	• ESG意識の高まりに伴う投資家・レンダーのスタンスの変化	ESGを重視する投資家による投資機会の増加、ESGファイナンスによる資金調達コストの低下	機会
	• カーボンニュートラルを目指す企業の増加	創エネ・省エネ性能の高い建築物の入居率の増加	機会
評判	• テナントによる環境性能重視の物件選び		
	• テナントによるBCP重視の物件選び	災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク
物理リスク			
急性	• 集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮の増加	建物の被災による営業機会の損失、修繕コスト及び保険料の増加	リスク
慢性	• 気温上昇や海面上昇などの気候変化		

■ 指標と目標

本投資法人が掲げる指標と目標については、8ページをご参照ください。

水資源への取組み

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。



生物多様性への取組み

生態系もたらす様々な恩恵の重要性を認識し、物件において相対的に水を必要としない在来樹木を選定・植樹しているなど、生物多様性に配慮した取組みを行っています。



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。

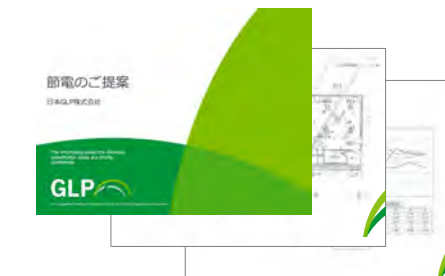
また、テナントと協同して環境性能向上のための改修を行っており、本投資法人がLED照明、空調更新等の工事を実施することで、環境性能の向上とランニングコストの削減を行っています。

テナント・PMとの協同による環境への配慮

GLP投資法人は、テナント、PM、建物管理会社と協働し、保有物件において様々な環境負荷低減の取組みを行っております。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、定期的なテナント協議会の開催等を通じ、アイドル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・電気消費量の削減についてテナント等と協力して取組みを進めています。



ゴミの分別



省エネガイドの提案



テナント協議会の開催

入居企業との協働によるESGの推進事例（GLP新木場）

DHLジャパンの専用施設であるGLP新木場において、再契約にあたりGLPグループ・DHLジャパン両者が密に連携することで、双方にとって持続可能な環境そして社会の発展に貢献できるものとなりました。具体的には、GLP投資法人が太陽光パネルを設置し、LED化をサポートすることで、DHLジャパンがグローバルで推進しているカーボンニュートラルの実現に寄与できることに加え、DHLジャパンにとって電気代の削減も可能になります。また、施設管理を日本GLPに切り替える提案により、日本GLPの全国ネットワークやノウハウを活用し、より効率的な施設運営と施設運営費の削減を実現します。



GLP新木場



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、物流施設の開発を通じて、地域経済及びコミュニティの活性化に貢献しています。例えば、GLP ALFALINK相模原は、遊休化した工場跡地に4棟の物流施設、1棟の共用棟を建設するという日本最大級の物流施設開発プロジェクトです。開発を通じて、5,000人程度の新規雇用を生み出すなど、地域に様々なメリットを生み出しています。

開発前（工場跡地）



開発後（物流施設4棟、共用棟1棟）



- 開発にあたって、施設で働く人にとって働きやすい環境を整えており、日本の物流関連施設で初めて、WELL認証を取得しています。
- また、施設で働く人だけでなく、地域に開かれた物流施設を作るとの考えのもと、地域住民にカフェテリア・レストランの開放、コンビニやカフェの設置を行っています。また、施設内でコミュニティイベントを年間40件程度開催し、1万人以上を集客することにより、地域コミュニティの活性化もにつなげています。



レストラン・
カフェテリアの開放



広場と共用棟



各種コミュニティイベントの開催

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。

土壌汚染地での再開発における土壌の修復

- GLPグループでは、土地の購入段階において事前に土壌等の調査をしており、通常汚染が見つかることはありません。開発用地において例外的に土壌汚染が見つかった場合には、土壌の修復、汚染の拡散防止対策を行った上で物件の開発を行っています。例えば、首都圏エリアにおける工場跡地での物流施設の開発においては、一部区域にて軽微な汚染が見つかったため、汚染範囲を特定した上で、健全土に入れ替える等の対策を行いました。こうした対策に際しては、外部に汚染された土壌が拡散しないよう、必要に応じて遮水壁を設置するなど、土壌汚染防止対策を行います。



汚染範囲の特定



健全土への入れ替え

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2025年までに90%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)
65 物件	81.4 %	82.8 %

BELS	CASBEE	LEED
20 物件	55 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			
GLP八千代II	★★★★★	ZEB Ready			
GLP常総	★★★★★	Nearly ZEB			

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II	Sランク	GLP神戸西 (※)	Sランク	GLP 船橋III	Aランク	GLP 六甲IV	Aランク
GLP 袖ヶ浦	Sランク	GLP小牧	Sランク	GLP鳥栖I (※)	Sランク	GLP江別	Aランク	GLP常総	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広島	Aランク	GLP北本	Aランク
GLP 浦安II	Sランク	GLP岡山総社II	Sランク	GLP富里	Aランク	GLP 習志野	Aランク	GLP 尼崎III	Aランク
GLP浦安	Sランク	GLP大阪	Sランク	GLP加須	Aランク	GLP松戸	Aランク	GLP鈴鹿	Aランク
GLP湘南	Sランク	GLP 郡山III	Sランク	GLP 尼崎II	Aランク	GLP 深江浜	Aランク	GLP船橋	B+ランク
GLP富谷	Sランク	GLP 厚木II	Sランク	GLP東海	Aランク	GLP 船橋II	Aランク	GLP野洲	B+ランク
GLP 枚方II	Sランク	GLP 野田義春	Sランク	GLP早島	Aランク	GLP新砂	Aランク		
GLP 杉戸II	Sランク	GLP横浜	Sランク	GLP 早島II	Aランク	GLP滋賀	Aランク		
GLP 東扇島III	Sランク	GLP 杉戸(※)	Sランク	GLP堺	Aランク	GLP 寝屋川	Aランク		
GLP 東京II	Sランク	GLP・MFLP市川塩浜 (※)	Sランク	GLP仙台	Aランク	GLP 東扇島II	Aランク		
GLP尼崎	Sランク	GLP吉見 (※)	Sランク	GLP羽村	Aランク	GLP 八千代II	Aランク		

※2023年3月末時点で既に有効期限が到来しています。

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
-------	------

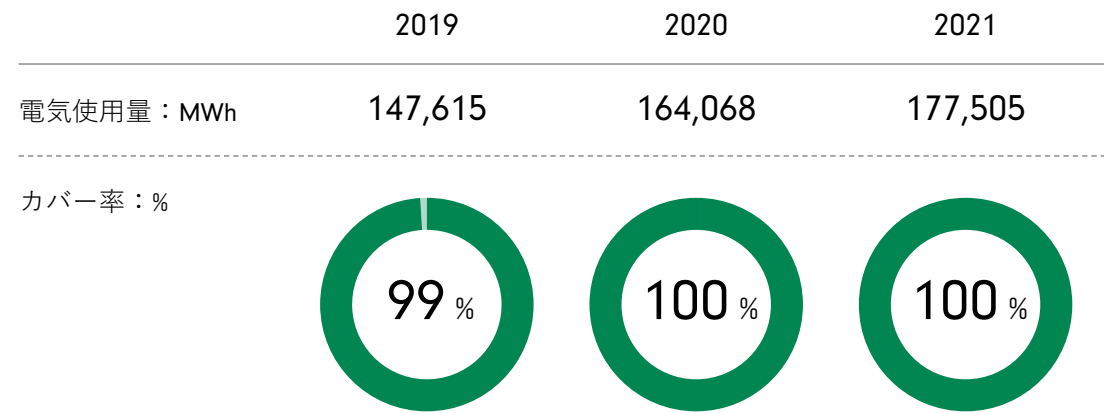


GLP座間：プラチナ

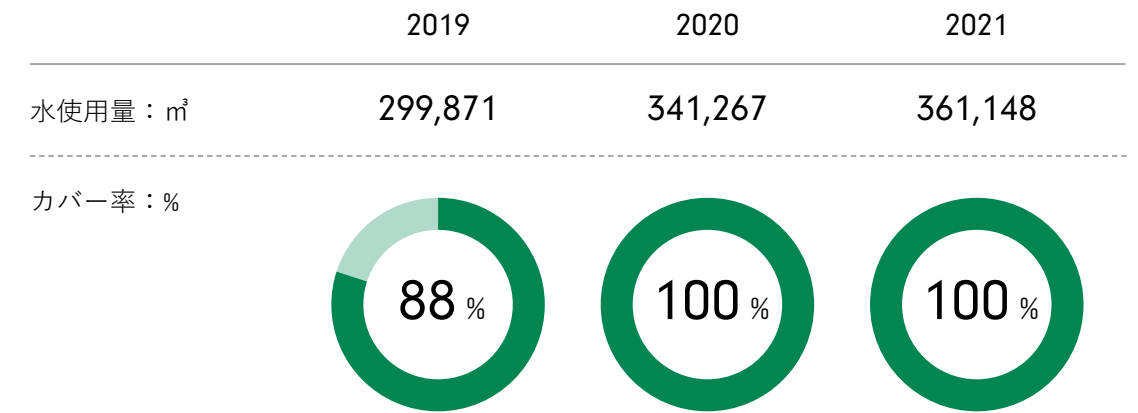
環境パフォーマンス

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。

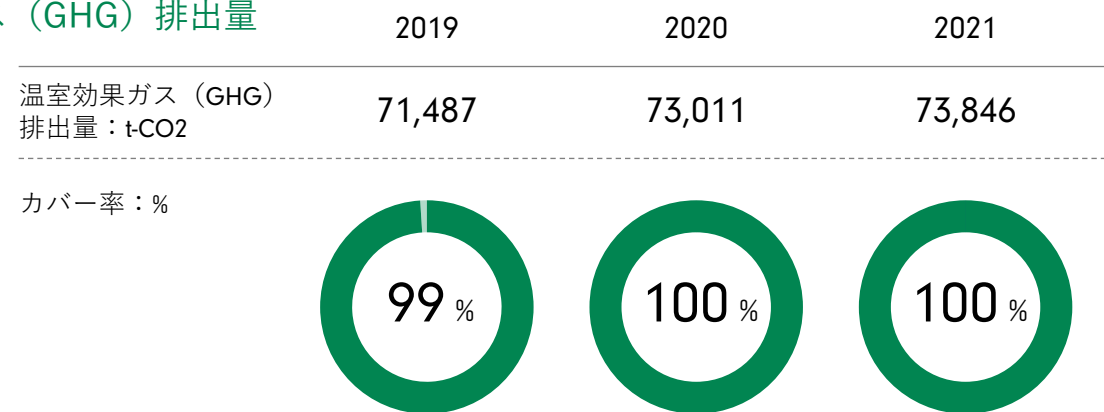
■ 電気使用量



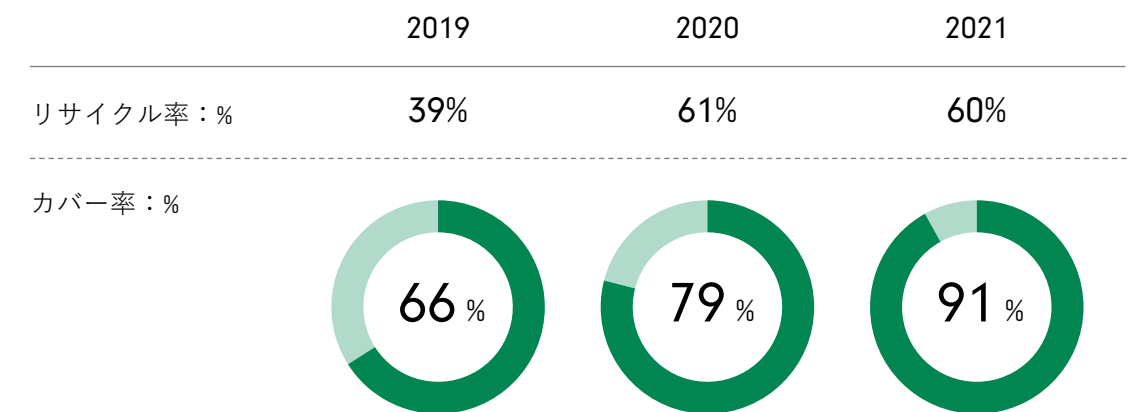
■ 水使用量



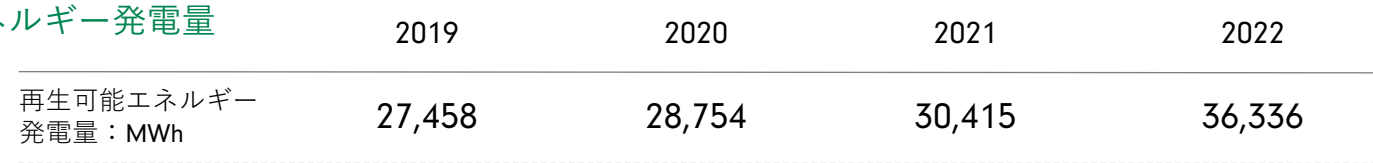
■ 温室効果ガス（GHG）排出量



■ 廃棄物



■ 再生可能エネルギー発電量



Social



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、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



防災活動の強化

GLPグループが保有する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おり、本投資法人が保有する施設においても、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の締結を積極的に拡大しています。

また、地元自治体や地域住民と共同で本投資法人が保有する施設において定期的に避難訓練を実施しています。GLP横浜に加えて、新たにGLP座間においても地元自治体や地域住民と共同での定例防災訓練を開始するなど対象施設数を拡大しており、災害発生時の一時避難場所としての認知度向上にも取り組んでいます。現在、本投資法人が保有する施設の内、避難場所及び復興支援拠点として提供可能な施設数は全国で19物件に拡大しており、対象施設を増やすべく取り組んでいます。

自治体と災害協定締結



地域社会と合同で避難訓練を実施



災害時、一度に多くの人々が登れるスロープ



一時避難先として施設内のカフェテリアなどを開放



防災備品の設置・配布

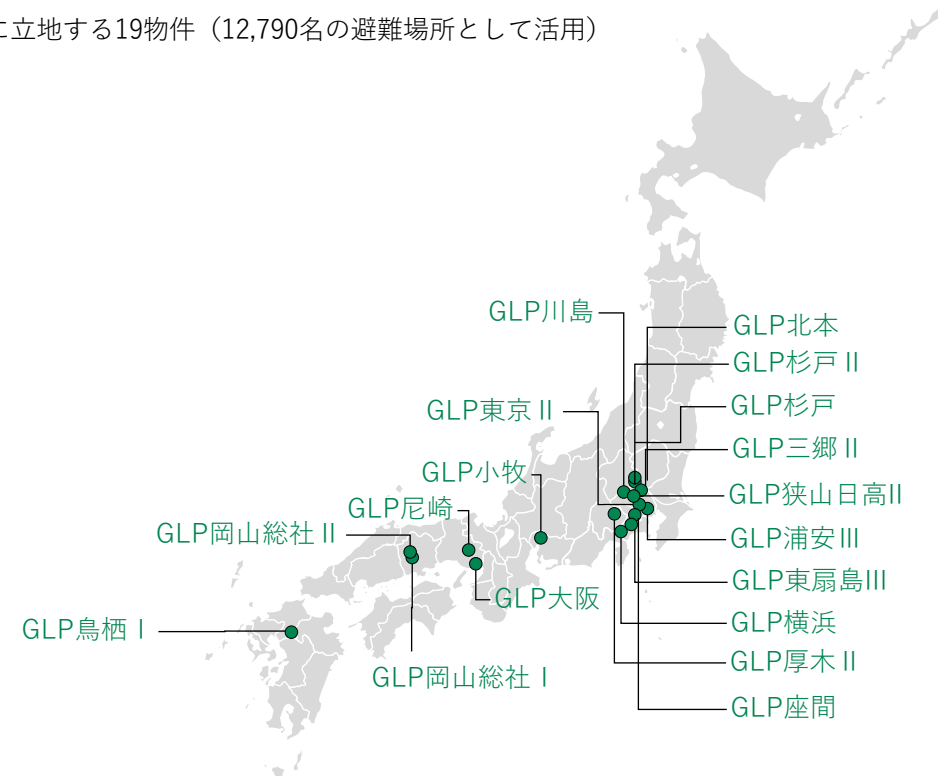


エレベーター内防災キャビネットの設置



防災拠点として地域コミュニティに貢献

避難場所・災害拠点として提供可能な
全国に立地する19物件（12,790名の避難場所として活用）



GLP横浜（災害時受入可能避難者数922人）



GLP川島（災害時受入可能避難者数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を呼びかけた

GLP厚木II（災害時避難施設兼支援助資配送拠点）



BCP対策



採用しているBCP対策

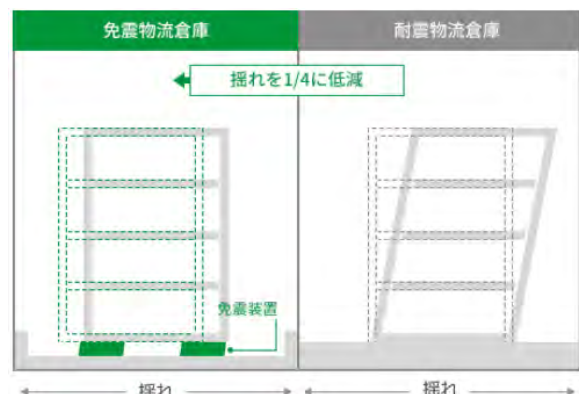
- 停電時でも、防災センター、事務所（一部）の照明、コンセントの利用を可能にし、全館セキュリティ機能を確保するバックアップ電源設備を採用
- 地下水・雨水供給設備の採用により、断水時にもトイレ利用が可能
- 施設内に燃料備蓄基地を設置し、災害時には入居企業および近隣施設への燃料提供を計画
- デジタルサイネージをエントランスやカフェテリアに設置し、災害時は気象警報・地震情報が自動的に表示され、最新情報の入手が可能
- 豪雨・洪水等の水害から変電設備を守るための冠水対策を実施
- 大地震でも建物の安全性を確保する免震構造の採用
- 防災備蓄として、A4ファイルサイズの防災緊急キットを設置
- 災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



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



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。

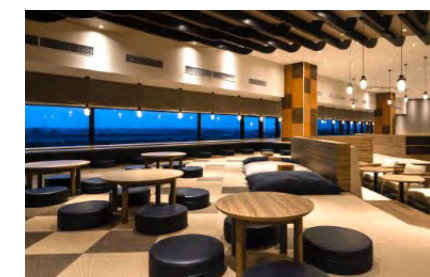
カフェテリア



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



先進テクノロジーを活用したテナントサポート

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。例えば、荷受システムやトラック入出庫時間を管理するシステムを導入及びテナントに提供することにより、作業時間及びトラック待機時間の短縮化に貢献しています。

■ 共同荷受システム

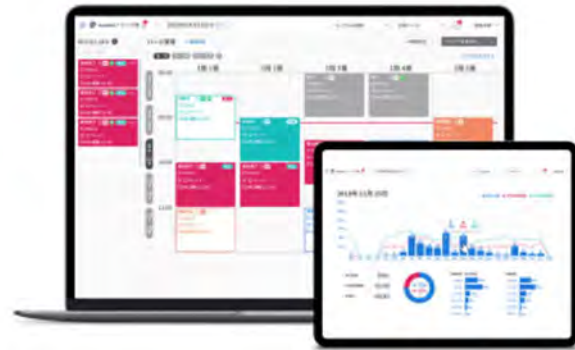
荷受作業全体の効率化



- 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

■ 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

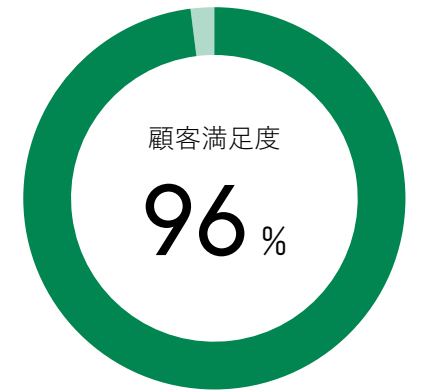
テナント連絡協議会の実施

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、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。



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。2021年度は「日本GLP継続利用の意向」において96%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。



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



社員による施設周辺の美化活動



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

寄付を兼ねた社員参加型ランチ会の定例実施



就業体験機会の提供



消防と連携した防災ワークショップの開催



近隣学校向けの施設見学会の実施



■ 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



- GLPグループにより2022年3月に設立された一般財団法人GLP財団が実施する様々な社会貢献活動に資産運用会社の職員も参加することにより、社会貢献活動を継続的に推進



河川敷の清掃



子供達向けの夏祭りの開催

- 2021年度に続き、本投資法人の物件が所在する地域を含む12の自治体に対して資産運用会社より企業版ふるさと納税を実施（累計で19自治体にふるさと納税を実施）

従業員への取組み

GLP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

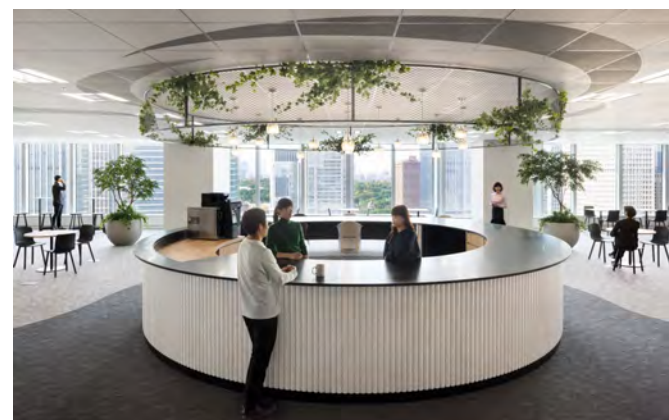
多様な働き方の促進

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、かつ従業員の身体と心の健康を支えるWell-beingサポートを促進しています。

また、フリーアドレスの実施や打ち合わせスペースの拡充等、フレキシブルな職場環境の提供を通して従業員の多様な働き方をサポートしています。



フリーアドレス



打ち合わせスペースの拡充

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（最大20万円/年）。新入社員については、社外の人材教育専門会社のセミナーへの参加をプログラム化し、社会人としての円滑なスタートをサポートしています。また、会社がグローバル共通で導入するオンラインコンプライアンス研修の履修や定期的に開催するマネジメント研修を通し、業務知識及び経験の蓄積のみならず、組織経営やリスク管理等のスキルアップ機会も充実させています。さらに、成長機会に関する各社員と会社との対話の中で、海外勤務、海外留学、取引先へのトレーニング派遣等、柔軟にサポートを行なっています。

■ 研修概要

研修名	対象	主な研修内容
部門長研修	部門長	組織におけるリーダーシップの発揮と部下育成
次世代経営幹部人材育成プログラム 新入社員研修	従業員	マネジメント志向と経営スキル
新入社員研修	新入社員	人材教育会社主催セミナーを活用した ビジネスマナー研修
マーケット・業界勉強会	管理職・従業員	物流不動産マーケット及び物流 業界動向の把握、他社事例研究

■ 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。

■ 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、入社時のオンボーディングプログラムに基づき、若手・新入社員向けに各種の研修や実習を行っています。具体的には、社内の各部門の説明会の開催や各部門におけるOJT研修、物件ツアーの実施、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。また、インターンシップを導入しており、若手人材に就業機会を提供するとともに採用の強化につなげています。

人材採用

本資産運用会社では、中長期的な事業計画を基に、人材が必要となる「部署」と「タイミング」、対象人材の「スキルセット」と「タイトル（シニア/ジュニア）」について採用計画を策定し、外部の複数のエージェントを活用しながら、採用専門チームを設けて様々な経路から戦略的に採用活動を行なう体制を整えています。また、人材スカウト媒体へのアクセスを通して豊富な人材パイプラインの確保に努めています。エージェントとは常に人材マーケット情報を共有し、他社の採用傾向等を含めて情報収集に努め、採用したい人材に競争力のある条件を提示しています。また、採用後の社員のキャリア構築をサポートするために、資格取得補助制度や社内公募制度といった人材育成の仕組みを充実させています。



公正で働き甲斐のある職場づくり

■ 各種福利厚生制度

制度	項目	内容
休暇・休業制度	産前・産後休暇	出産や育児との就労の両立を後押しする制度
	子の看護休暇	
	ボランティア休暇	社会貢献活動を後押しする制度
	育児・介護休業	1歳未満の子や要介護状態の家族を持つ社員を対象
保険制度	労働・雇用保険	生命保険・所得補償のプログラム
	国内・海外出張保険	出張に伴う諸リスクに対する補償プログラム
	総合福祉団体定期保険	社員の死亡・高度障害時の補償プログラム
従業員サポート制度	確定拠出年金制度	Well-being推進の一環として、公的制度及び社内制度を活用した資産形成機会を提供
	持投資口制度	
	Well-beingサポート制度	多様な働き方（リモートワーク）及び身体と心の健康をサポート
	社内公募制度	キャリア拡大・チェンジ機会の提供
	スーパーフレックス制度	働き方の多様化推進の一環として、月間勤務時間の枠内で日々の勤務時間の柔軟な設定が可能
	ボランティア活動支援	ボランティア活動実績を人材評価に反映

■ 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。

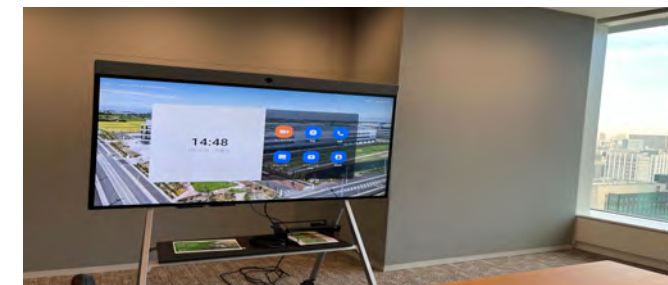
■ 従業員満足度調査の実施

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、Wevoxというプラットフォームを活用し、毎月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しております（2022年度の回答率: 85%）。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。こうした従業員満足度調査の結果については、専門のHRチームが社員一人一人の動向を分析し、分析結果を部門長と共有した上で、部門長が個別に1on1等を実施する等のフォローアップを行なっています。

また、2022年12月に移転した新オフィスでは、従業員からの声を踏まえ、コミュニケーションや働きやすさの向上、快適性、健康に配慮した様々な施策を導入しています。具体的には、ネットワーキングイベントの開催や、オンライン会議でのコミュニケーションを改善する機器の導入を行なっているほか、働きやすさの向上のためのフレキシブルな職場環境の提供、無償でのオーガニック食品の提供等を行っています。



オフィスでのネットワーキングイベントの開催



コミュニケーション向上のための機器の導入

■ ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）の推進

GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社では、従業員一人ひとりの個性と多様性を尊重し、それぞれが持つ能力を最大限発揮できるよう、ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）の推進を図っており、グループのDEIに関する方針に則り、様々な取組みを推進しています。具体的には、育児、介護等への支援や、どこにいても働きやすい環境の整備を行うほか、全従業員向けの学習プラットフォームにおいて、DEIに関する100を超えるプログラムを提供し、そうしたプログラムを活用したトレーニングの実施を通じて、意識の啓発を行なっています。また、GLP投資法人に新たに女性の監督役員を迎え入れ、人材の多様性を拡大しています。

■ 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、環境対応及び人権問題など、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



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、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。

役員・従業員持投資口会設立によるガバナンスの強化

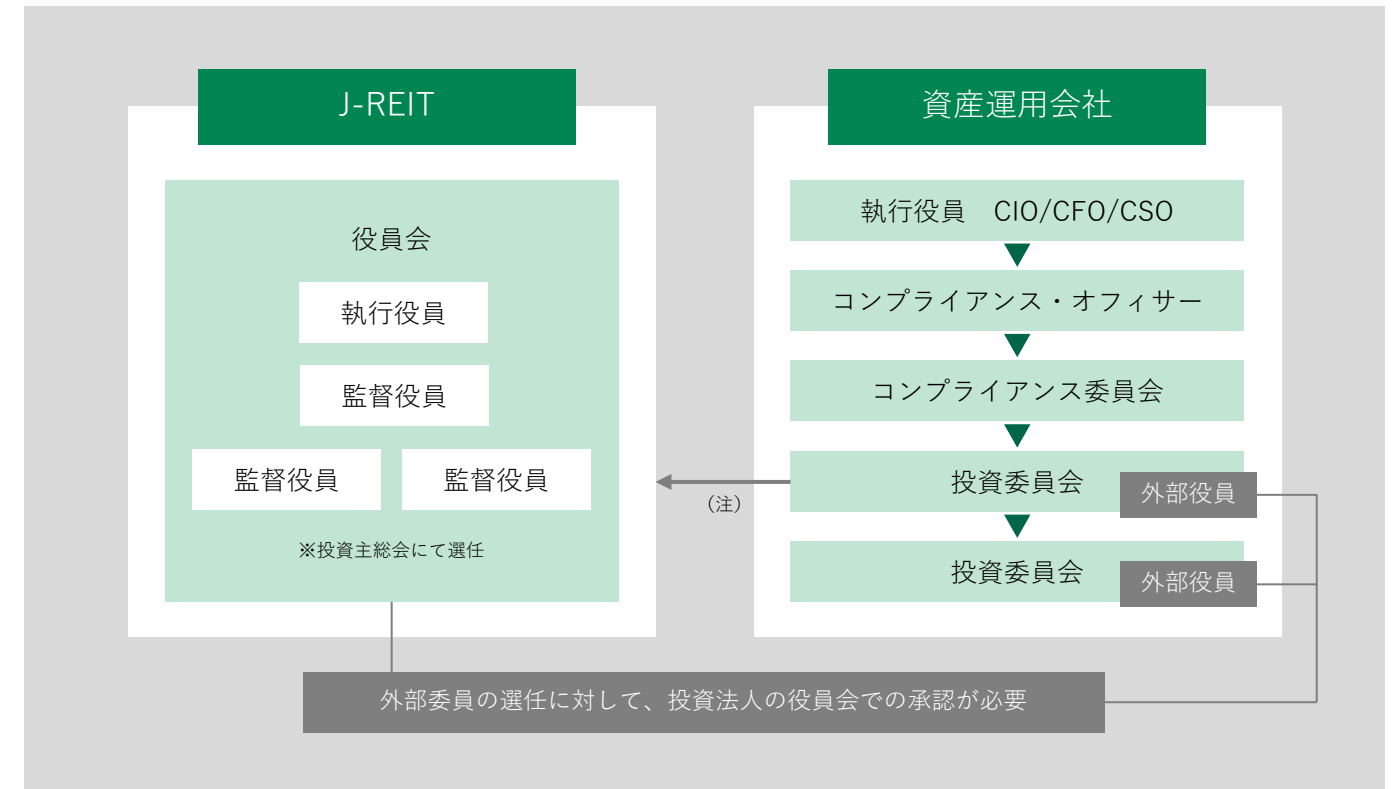
資産運用会社及びスポンサーを含むグループ会社の役員及び従業員を対象とする持投資口会を2020年5月に設立し、投資主との更なるアライメント（利害の一致）の強化を企図しています。

倫理基準に関する従業員研修の実施

スポンサーであるGLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社を含むGLPグループ会社及び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

2022年5月開催の投資主総会にて監督役員を3名に増員し（従来は2名）、ガバナンスを一層強化しています。



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
コンプライアンス委員会	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

本投資法人及び資産運用会社は、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、企業倫理と腐敗防止の責任を負う資産運用会社の取締役会においてコンプライアンス規程等を定め、適宜改定するとともに、以下のとおり社外弁護士を委員とした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・オフィサーは、コンプライアンス委員会の決議事項等について定期的に資産運用会社の取締役会に報告しています。また、会社がグローバル共通で導入するオンラインコンプライアンス研修の履修やコンプライアンス・オフィサーによる研修を通し、社員のコンプライアンスに対する意識の醸成・浸透に努めています。

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に際しては、本投資法人の役員会の承認を得なければなりません（再任の場合を除きます。）。

本書の日付現在、コンプライアンス委員会外部委員は、社外の弁護士（1名）です。なお、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、資産運用会社に向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。

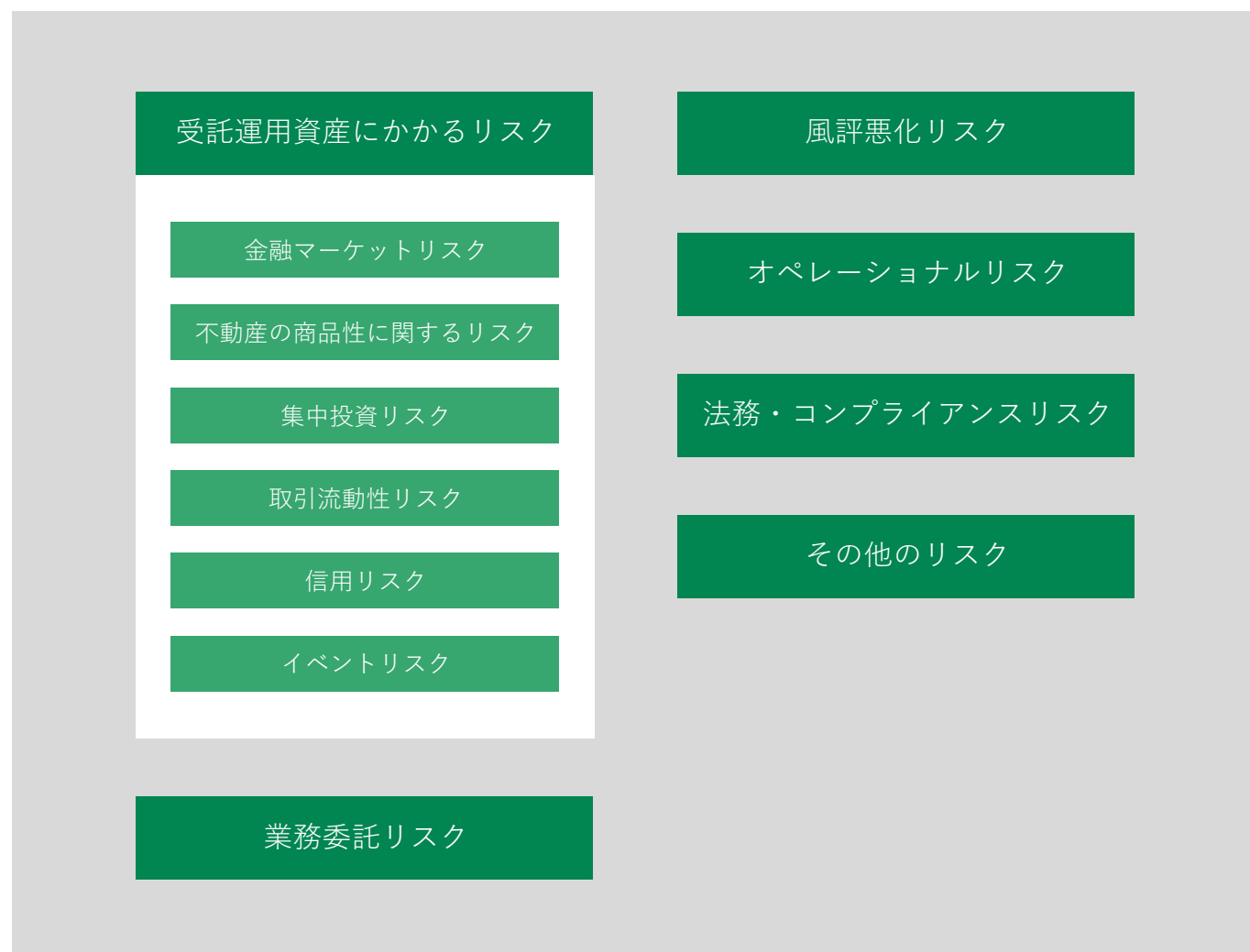
■ 腐敗防止

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、会社がグローバル共通で導入するオンラインコンプライアンス研修の履修に加えて、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、贈収賄などの汚職関連の問題は発生していません。

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あたっては、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



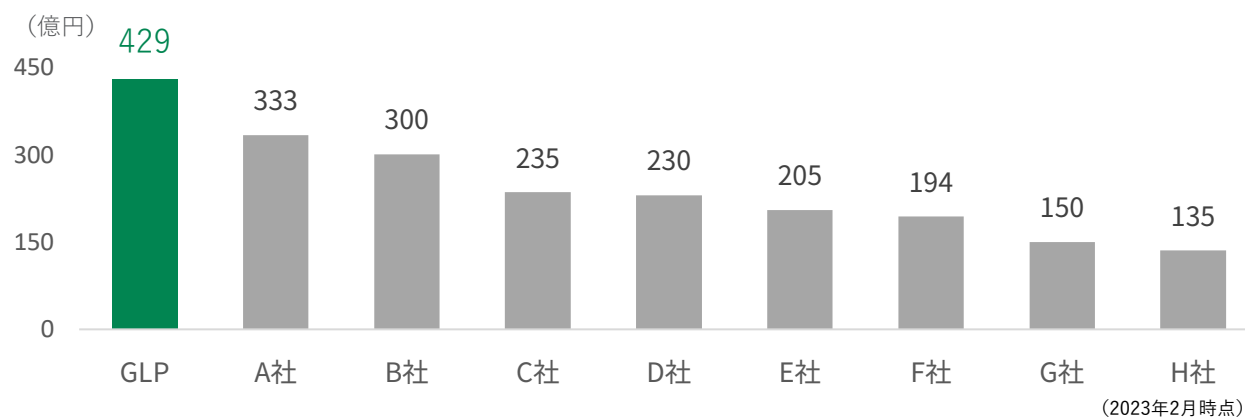
GLP投資法人のESGファイナンス

■ ESGファイナンス発行履歴

- GLP投資法人は、ESG債に加え、ESGローンによる資金調達も実施しており、ESGファイナンスの積極的な取組みを実施

種類	発行年月/ 借入実行日	発行額	年限
サステナビリティ債券	2022年12月	20億	10年
	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	2023年2月	10億円	4年
	2022年11月	20億円	9年/10年
	2022年9月	10億円	5年
グリーン債券/ サステナビリティ・リンク・債券	2022年2月	30億円	5年
	2021年9月	60億円	7年
グリーン債券	2019年11月	50億円	10年
	2019年7月	80億円	10年
	2018年12月	51億円	10年

■ J-REIT銘柄のESG債発行残高比較



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

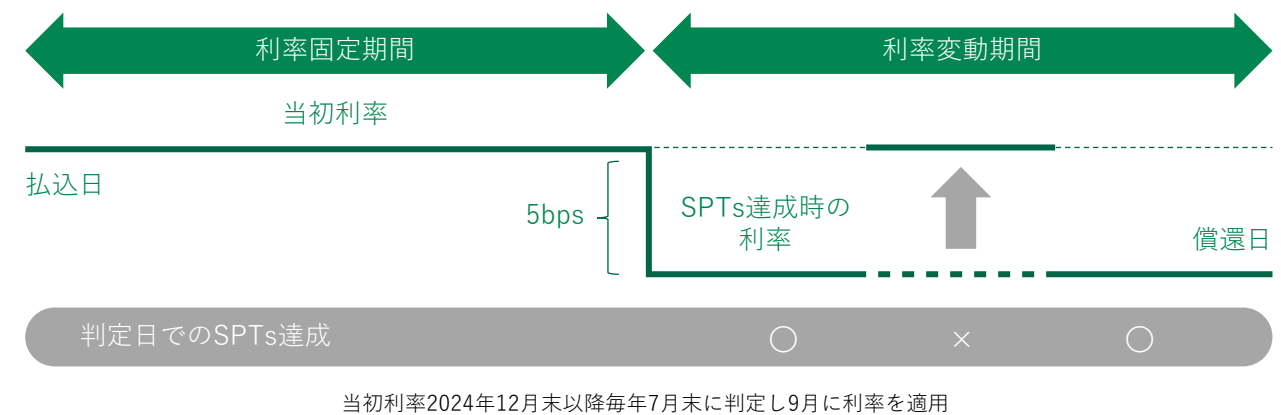
- GLP投資法人は、サステナビリティ・リンク・債券の発行を通じ、ESG投資に積極的な投資家層の開拓による資金調達手段の拡充及び財務体質の更なる強化を企図
- サステナビリティ・リンク・債券におけるサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットであるSPTsは、2021年4月にGLP投資法人が発行したESGレポートに記載するESG目標と連動しており、本サステナビリティ・リンク・債券の発行はGLP投資法人のESGへの取組み及び当該目標達成を一層推進

■ 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"> ■ ESGに関連する発行体の目標 ■ 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）
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

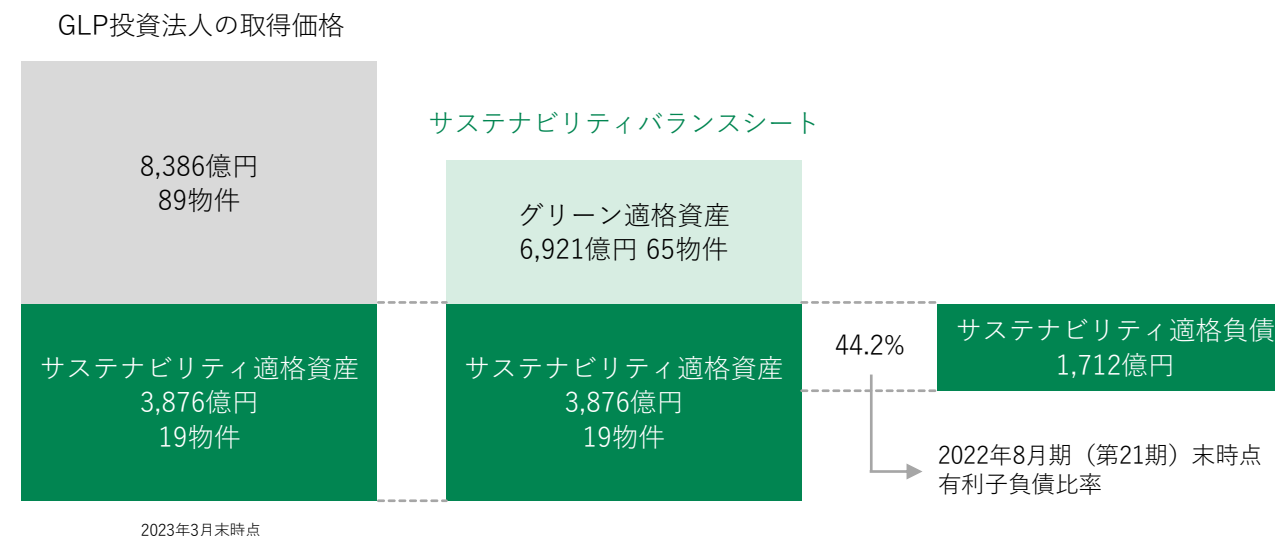
地域社会の持続的な成長への貢献（ソーシャル適格カテゴリー：必要不可欠なサービスへのアクセス）

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	19件
アウトカム指標	災害発生時の被災者の避難場所	18件 12,850名
	災害派遣や緊急消防援助隊の車輛待機場所	18件
	バックアップ電源（72時間）	9件
	備蓄燃料の容量	21,128ℓ（16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使途

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。

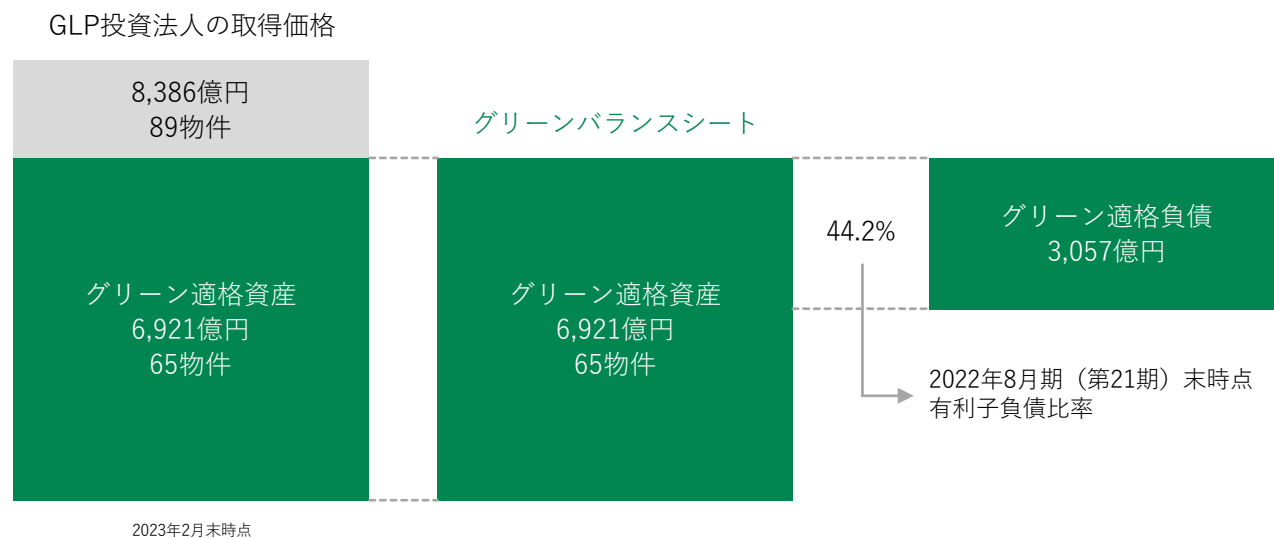
■ グリーンビルディング

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% ¹	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
第21回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2,000	0.820%	10	2022/12/23	2032/12/23

1：2021年9月28日の翌日から2025年9月28日までは年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	借入実行日	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
サステナビリティローン (2022年8月締結)	1,000	基準金利+ 0.155%	5	2022/9/2	2027/5/28
サステナビリティローン (2022年11月締結)	800	基準金利+ 0.290%	9	2022/11/30	2032/2/27
サステナビリティローン (2022年11月締結)	1,200	基準金利+ 0.290%	10	2022/11/30	2032/11/30
サステナビリティローン (2023年2月締結)	1,000	基準金利+ 0.160%	4	2023/2/28	2027/5/28