

2021年6月25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」

GLP投資法人（3281）

2021年6月25日



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2021年6月25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」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」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」といいます。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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

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

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

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

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

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

不動産投資信託証券発行者 GLP投資法人（コード番号：3281）

資産運用会社 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

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

目次

2021年6月25日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

オフアリング・サマリー

P.4

取得予定資産の概要

P.10

インベストメント・ハイライト

P.16



オファリング・サマリー

オフリング・サマリー 本募集の意義

- 「成長性」、「安定性」、「先進性」を兼ね備えたJ-REITによる公募増資



成長性



安定性



先進性

力強い 成長力

- 260億円¹のエクイティ調達を実行し、物流適地に所在する4物件/493億円（取得予定価格合計²）を取得予定
- 先進的物流施設³に対する市場の需要を捉え、3期連続となる物件売却を実施し、売却益を還元
- 直近期（2021年2月期）において、5.9%の賃料増額⁴を実現。力強い内部成長を継続

安定した ポートフォリオ

- 本募集により、ポートフォリオは86物件/7,880億円（取得（予定）価格合計⁵）に増大し、安定性を強化
- 取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率⁶は99.0%
- 強固な財務基盤を活かし、本募集後のLTV⁷を44.1%と適切にコントロール

先進的な 取組み

- 本募集は、新型コロナウイルス感染拡大後の昨年6月の海外ABB⁸を経て、Accelerated Global Offering⁹を採用。J-REIT初となる「短縮マーケティング型のグローバルオフリング」
- J-REIT初のサステナビリティ債券¹⁰の発行実績
- GLPグループ¹¹による先進テクノロジーを活用したソリューション提供

オフリング・サマリー

取得予定資産の概要

- 「成長性」と「安定性」を具現化した高品質のGLPグループ開発物件¹3物件と収益性の高い第三者物件²1物件を取得予定

GLPグループ開発物件

GLP 座間（準共有持分70%）



LEEDプラチナ認証³（最高位）取得
冷凍冷蔵ニーズにも対応

GLP 新座



首都圏へのアクセスに優れた
定温物流施設⁴

GLP 狭山日高 I



免震構造等の採用で充実の
BCP（事業継続計画）サポート⁵

第三者物件

GLP 六甲IV



日本の5大港⁶である
神戸港に隣接する好立地に所在

取得予定価格合計

493 億円

平均NOI利回り⁷

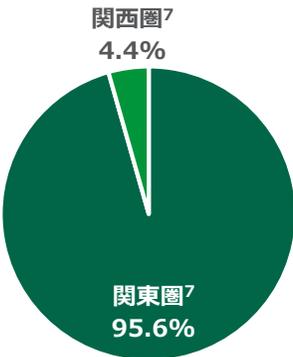
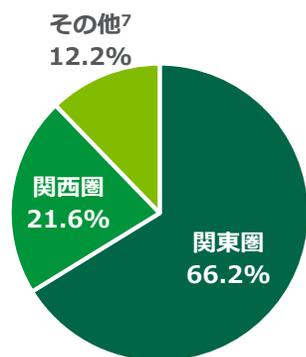
4.4%

稼働率⁸

99.8%

オフリング・サマリー

安定したポートフォリオ

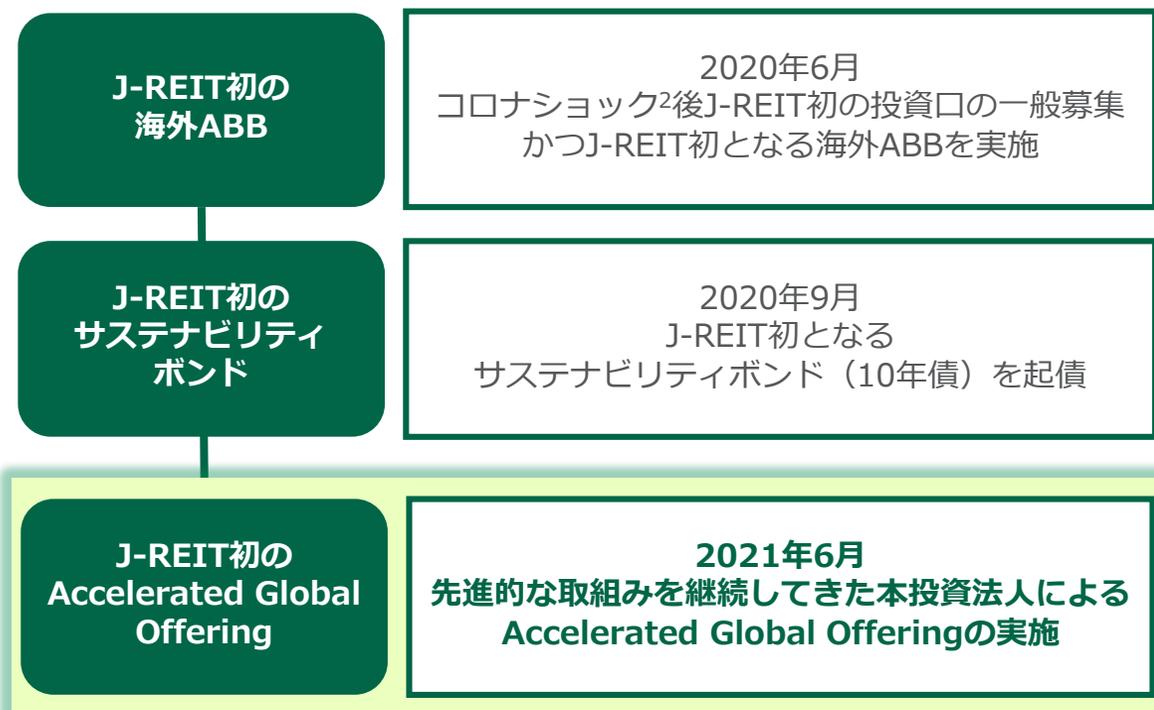
	取得予定資産	取得予定資産取得後 ¹
物件数	4物件	86物件
取得（予定）価格合計	493億円	7,880億円
鑑定評価額合計 ²	530億円	9,425億円
平均NOI利回り ³	4.4%	5.1%
平均残存賃貸借期間 ⁴	3.4年	3.7年
稼働率 ⁵	99.8%	99.0%
エリア別比率 ⁶ (取得（予定）価格ベース)	 <p>関東圏⁷ 95.6% 関西圏⁷ 4.4%</p>	 <p>関東圏 66.2% 関西圏 21.6% その他⁷ 12.2%</p>

オフリング・サマリー

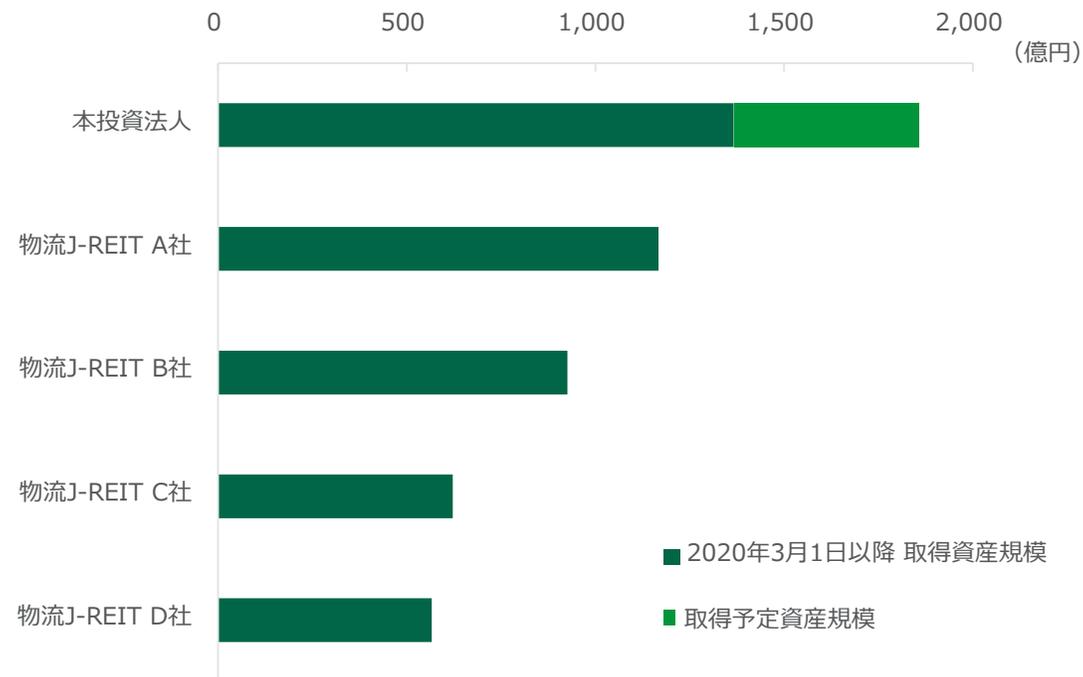
J-REIT初のAccelerated Global Offering

- J-REIT初となるAccelerated Global Offeringの活用により、投資主価値の更なる向上を目指す
- 本募集を含む直近3回の公募増資により、新型コロナウイルス感染拡大後の2020年3月以降における物流J-REIT¹の外部成長規模で本投資法人がトップ

■ 昨今の本投資法人による先進的な取組み



■ 物流J-REITの外部成長実績³



出所：開示資料を基に資産運用会社にて作成

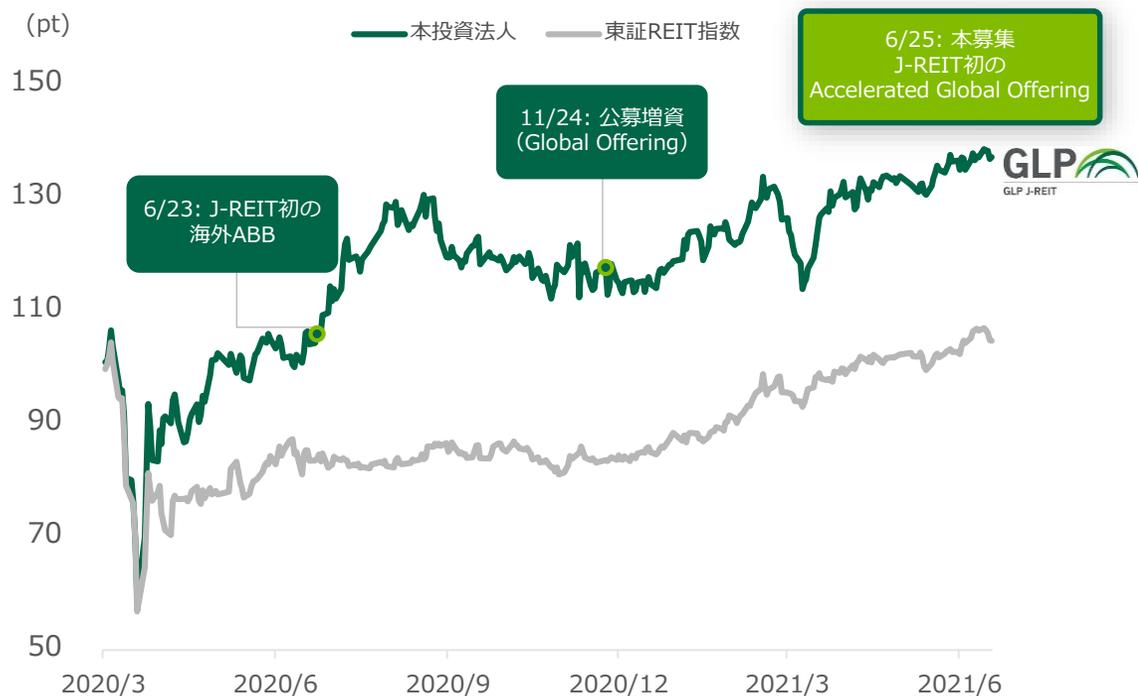
1. 「物流J-REIT」に関する注記はP.31をご参照ください
 2. 「コロナショック」とは、本資料では、新型コロナウイルス感染拡大の状況下において東証REIT指数が急落した局面をいい、2020年3月を指します
 3. 2020年3月1日以降において取得資産の規模が大きい物流J-REIT上位5社（日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、ラサールロジポート投資法人及び本投資法人）（五十音順）を抽出しています。なお、2020年3月1日以降において譲渡資産がある場合には、かかる譲渡資産についての取得価格につき、取得資産規模から控除した数値に基づいて表示しています。詳細はP.31をご参照ください

オフリング・サマリー

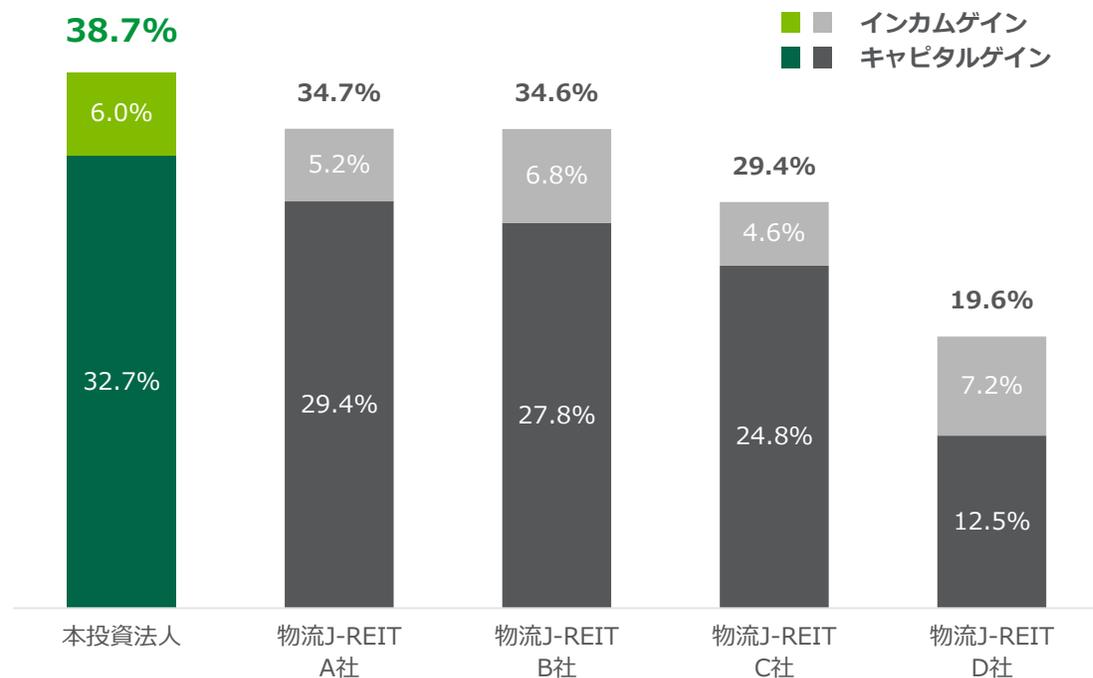
物流J-REITトップのトータルリターン

- 新型コロナウイルス感染拡大後¹においても本投資法人の投資口価格は、東証REIT指数を大きくアウトパフォーム
- 他のJ-REITに先駆けた先進的な取組み等により、競合J-REITを上回るトータルリターンを実現

投資口価格の推移 (2020年2月末の投資口価格及び東証REIT指数を100ptとする)



物流J-REITのトータルリターン^{2, 3} (期間: 2019年11月1日~2021年5月31日)



1. 「新型コロナウイルス感染拡大後」とは、新型コロナウイルスが本格的に拡大した2020年3月以降を指します
2. トータルリターンが上位の物流J-REIT5社 (CREロジスティクスファンド投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、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及び本投資法人) (五十音順) を抽出しています
3. 「トータルリターン」とは、2019年11月1日から2021年5月31日までの期間において、インカムゲイン (受取分配金) 及びキャピタルゲイン (投資口価格の上昇) に基づく投資主にとっての収益性を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいいます。以下同じです。

$$\text{トータルリターン} = \frac{\text{インカムゲイン} + \text{キャピタルゲイン}}{\text{投資口価格}} = \frac{\text{インカムゲイン}}{\text{投資口価格}} + \frac{\text{キャピタルゲイン}}{\text{投資口価格}}$$

$$\text{インカムゲイン} = \frac{\text{2019年11月1日以降2021年5月31日までに決算期末が到来し、本資料の日付現在までに決算短信を公表済みの決算期(3期分)の1口当たり受取分配金の累計額}}{\text{2019年10月31日現在における投資口価格}}$$

$$\text{キャピタルゲイン} = \frac{\text{2021年5月31日現在における投資口価格} - \text{2019年10月31日現在における投資口価格}}{\text{2019年10月31日現在における投資口価格}}$$

取得予定資産の概要

取得予定資産の概要

GLP 座間（準共有持分70%） 1/2



LEEDプラチナ認証（最高位）取得
冷凍冷蔵ニーズにも対応

首都圏の広域配送に対応可能な物流適地に所在

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

テナントの事業活動をサポートする最新設備

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

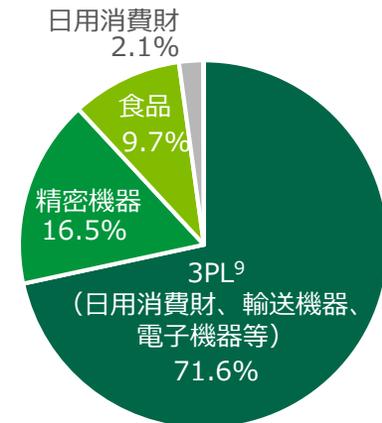
賃料ギャップ³による「成長性」とテナント分散による「安定性」を具現化する物件

- BCP性能及び雇用確保の優位性に加え、WALE⁴2.3年と賃料ギャップ7%を背景に内部成長の実現可能性が高い物件
- 優位性のある立地及び分散の効いたテナント契約により、今後も安定稼働が期待できる



所在地	神奈川県座間市
取得予定価格	296億円
鑑定評価額 ⁵	300億円
NOI利回り ⁶	4.0%
賃貸可能面積 ⁷	7.9万㎡
建築時期	2015年6月

〈テナント構成⁸〉



取得予定資産の概要

GLP 座間（準共有持分70%） 2/2

内部成長を実現する賃料ギャップ



公共交通機関へのアクセスに優れた立地

施設から400m圏内にバスの運行が2路線あるアクセスの良い好立地は、LEED認証においても高評価を獲得



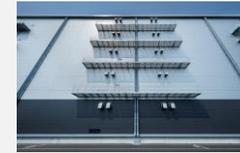
環境に配慮した様々な仕様

全館LED照明



エネルギー効率の最適化

サンドイッチパネル

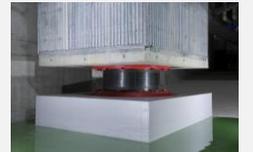


太陽光発電



地下水や雨水をトイレ洗浄水に再利用することで節水を促進
災害時や断水発生時への対応も可能

免震構造とプレキャストコンクリートの採用により、
建設工事の合理化と長寿命化を実現。ライフサイクルCO2¹を削減



カフェテリア室内に壁面緑化システムを設置し、
共用エリアの室内環境を向上



®

LEED認証は米国グリーンビルディング協会による建物環境認証制度であり、プラチナは4段階中で最高レベルの認証
GLP座間の様々な環境配慮技術や公共交通機関等でのアクセスの良い好立地が高く評価され、本認証を獲得

取得予定資産の概要

GLP 新座

首都圏へのアクセスに優れた
定温物流施設



首都圏の幅広いエリアに対応可能な物流適地に所在

- 都心から約25km圏内に立地し、関越自動車道「所沢IC」から約1.5km及び東京外環自動車道「和光IC」から約6.7kmと双方のICを利用可能。国道254号も至近であり、埼玉県南部から南西部、また東京都の城北・城西、多摩地域などの首都圏の幅広いエリアへの配送に対応可能
- 新座市は東京都に隣接するベッドタウンであり、JR武蔵野線「新座駅」から徒歩圏内（約1.5km）で、雇用確保にも優位

テナントの中核的な拠点として長期安定稼働を実現

- 総合物流企業である第一倉庫冷蔵株式会社による、テナント1棟借りの長期契約
- 本物件のテナントは、埼玉県南部を中心に冷凍・冷蔵及び定温・常温倉庫を展開しており、本物件を首都圏集中戦略における中核的な拠点として利用。長期契約を締結しており、安定稼働が見込める

テナント需要を踏まえた効率的な仕様及び雇用確保にも有利な就労環境の確保

- 熱効率に優れたサンドイッチパネル仕様のほか、テナントの需要にあわせて天井高及び床荷重をアップ、垂直搬送機の増設を施し、保管効率を促進
- 大型シーリング・ファンを設置し、快適な庫内労働環境を実現。全館LED照明の採用により環境にも配慮

〈テナント構成〉



所在地	埼玉県新座市
取得予定価格	71億円
鑑定評価額	85億円
NOI利回り	4.8%
賃貸可能面積	3.0万㎡
建築時期	2019年3月

取得予定資産の概要 GLP 狭山日高 I



■ 狭山日高IC隣接、エリア配送と広域配送の双方に対応が可能

- 圏央道「狭山日高IC」に隣接し、圏央道と国道16号の結節点に所在
- 国道16号を利用したエリア配送及び圏央道経由での関越自動車道や東北自動車道を使った広域配送の双方のオペレーションが可能

■ 安定的な物件運営を意図したマルチテナント向け仕様も可能

- 現在はテナント1棟使用であるが、マルチテナント向け仕様として2,500-3,000坪にも分割可能であり、多様なテナントニーズへの対応が期待できる
- 免震構造及びバックアップ電源設備の採用により、充実したBCPサポートが可能な物件

■ GLPの開発力を活かした土地の相対取得

- 先進的物流施設のリーディングカンパニーであるGLPの開発力を活かし、市街化調整区域の土地を相対取引により取得して開発



所在地	埼玉県日高市
取得予定価格	103億円
鑑定評価額	116億円
NOI利回り	4.9%
賃貸可能面積	3.9万㎡
建築時期	2015年12月

〈テナント構成〉

3PL
(輸送機器)
100%

取得予定資産の概要

GLP 六甲Ⅳ



日本の5大港である
神戸港に隣接する
好立地に所在



好立地に所在する優位性・利便性の高い物件

- 日本の5大港の一つである神戸港に隣接。六甲アイランド内に位置し、阪神高速5号湾岸線「六甲アイランド北IC」から約2.3kmの距離にあることから、大阪と神戸へのアクセス利便性も高い物件
- 物流施設の新規供給が限定的であり、需給環境がひっ迫する神戸湾岸エリアに立地
- 六甲ライナー「マリパーク駅」より徒歩約15分圏内、沿線に複数の住宅地があることから雇用の点においても優位性が高い

保管・配送拠点としての底堅い需要により長期安定稼働を実現

- 関西の住宅建売業者の建築資材の保管・配送拠点。輸入建材は神戸港から陸揚げされるため、至近に位置する本物件の優位性を評価し、テナントが入居
- 1棟借りしている現行テナントは配送拠点としての利便性を評価しており、安定稼働を実現

賃料ギャップによる内部成長の潜在性が高い物件

- 好立地を背景にテナントのニーズが高く安定稼働が見込める一方、市場賃料との賃料ギャップが大きく今後の内部成長余地の高い物件

所在地	兵庫県神戸市
取得予定価格	21億円
鑑定評価額	27億円
NOI利回り	6.0%
賃貸可能面積	1.2万㎡
建築時期	1995年1月 (A棟、B棟) 2004年7月 (C棟)

〈テナント構成〉



インベストメント・ハイライト

インベストメント・ハイライト 成長戦略の実現

3つの成長ドライバーにより着実な成長を実現



インベストメント・ハイライト

外部成長の蓋然性

- スポンサーである日本GLPは年間1,000~1,500億円の開発投資を継続する予定であり、関東圏及び関西圏を中心に約1兆円¹もの大規模なスポンサー・パイプライン²を保有

GLPグループ2021年開発物件(GFA³:約75万㎡)



GLP ALFALINK 相模原I
(GFA:30.6万㎡)



GLP ALFALINK 流山Ⅷ
(GFA:15.5万㎡)



GLP ALFALINK 相模原Ⅳ
(GFA:10.6万㎡)

リース
内定済



GLP 常総
(GFA:6.1万㎡)

リース
内定済



GLP 八千代Ⅲ
(GFA:5.9万㎡)

リース
内定済



GLP 北本
(GFA:5.0万㎡)

リース
内定済



GLP 野洲
(GFA:2.0万㎡)

リース
内定済



GLP 尼崎Ⅲ
(GFA:1.7万㎡)

リース
内定済

2022年以降竣工予定の主なスポンサー・パイプライン



22年3月竣工予定
GLP 常総Ⅱ
(GFA:4.8万㎡)

リース
内定済



22年4月竣工予定
GLP 福岡粕屋
(GFA:4.1万㎡)

リース
内定済



23年1月竣工予定
GLP ALFALINK 流山Ⅴ
(GFA:17.5万㎡)



23年2月竣工予定
GLP 八尾Ⅰ
(GFA:5.4万㎡)

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



25年2月全棟竣工予定
GLP ALFALINK 茨木
(プロジェクト全体GFA:32.0万㎡)

インベストメント・ハイライト

GLPグループ開発物件4物件¹の取得に係る優先交渉権を新たに獲得

関東圏

GLP 常総



所在地	茨城県常総市
竣工時期	2021年7月（予定）
延床面積	6.1万㎡（予定）
テナント属性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">リース 内定済</div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>製造業 100%</p> </div> </div>

- 常磐自動車道「谷和原IC」から約4.5km、国道16号へは約10kmに位置し、首都圏へのアクセスに優れた立地
- 各企業からの旺盛な需要を受けて、着工後間もなく一棟全体の賃貸が決定
- 入居企業は立地の優位性やBCP、充実したアメニティやオペレーション効率を評価し入居を決定

GLP 北本



所在地	埼玉県北本市
竣工時期	2021年6月（予定）
延床面積	5.0万㎡（予定）
テナント属性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">リース 内定済</div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>小売 47% 商社 38% 3PL 15%</p> </div> </div>

- 圏央道「桶川加納IC」から約2.7km、「桶川北本IC」より約4.9kmに位置し、周辺に住宅地が広がり雇用確保に優れた立地
- 最大8テナントが入居でき、小規模なニーズも柔軟に取り込みが可能
- 物流拠点としての優れたアクセスやスペックが評価され、竣工前に入居テナントが100%内定
- 災害発生リスクが小さいエリアに立地し、24時間有人警備、バックアップ電源の確保など高いBCP機能を有する

関西圏

GLP 野洲



所在地	滋賀県野洲市
竣工時期	2021年3月
延床面積	2.0万㎡
テナント属性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">リース 内定済</div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>卸売業 100%</p> </div> </div>

- 名阪国道へのアクセスに優れ、新名神高速道路の全線開業により更なる利便性向上が見込まれる立地
- 家庭用品・生活雑貨を取り扱う専門商社、クラスアップ株式会社の専用施設
- テナントは、本物件を通じて物流オペレーションの効率化、EC需要の高まりによる業容拡大に対応可能

GLP 尼崎Ⅲ



所在地	兵庫県尼崎市
竣工時期	2021年5月
延床面積	1.7万㎡
テナント属性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">リース 内定済</div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>3PL 100%</p> </div> </div>

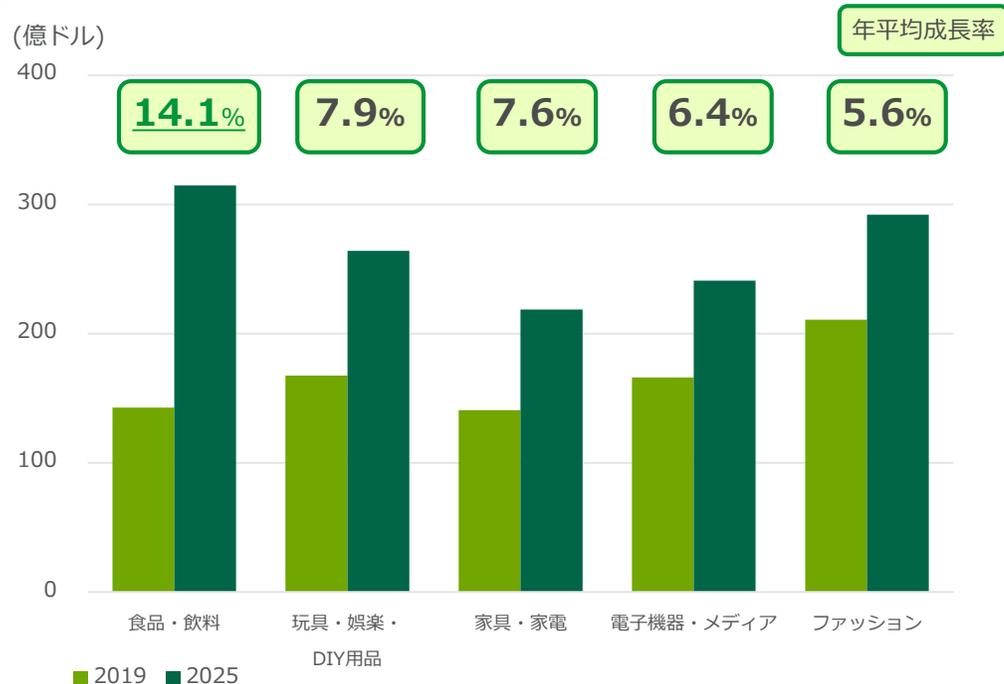
- 阪神高速神戸線「尼崎西IC」から約1km、一般道を利用した広域配送も可能かつ雇用確保にも優れた立地
- 大手3PL企業の専用施設。業容の拡大に伴い物流拠点を拡張するため、その立地の優位性と個別ニーズへの柔軟な対応を評価して入居
- 大型シーリング・ファン「ビッグアスファン」の設置や見晴らしの良い最上階への事務所集約など、働く環境の快適性を向上

インベストメント・ハイライト

冷凍冷蔵倉庫マーケットの状況

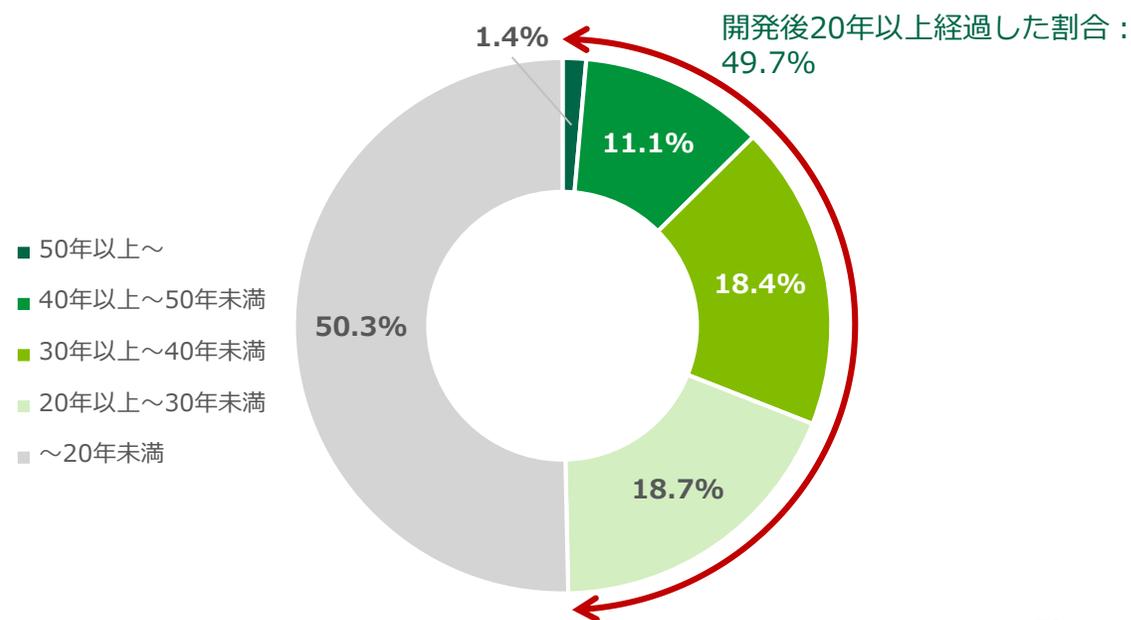
■ 国内EC市場における食品・飲料領域の高い成長と、冷凍倉庫及び冷蔵倉庫の老朽化やフロンガス規制への対応等を背景に、先進的冷凍冷蔵施設¹の需要の今後一層の拡大を見込む

品目別国内EC市場規模及び年平均成長率予測（2019-2025年）²



出所：Statista「eCommerce - Japan」（2020年11月時点、<https://www.statista.com/outlook/dmo/ecommerce/japan?currency=USD> より2021年6月1日取得）、Statista「Food & Beverages - Japan」（2020年11月時点、<https://www.statista.com/outlook/dmo/ecommerce/food-personal-care/food-beverages/japan>より2021年6月10日取得）

大都市部³の冷凍倉庫及び冷蔵倉庫の築年数割合（所管容積⁴ベース）



2021年3月時点

出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会「冷蔵倉庫築年数割合（所管容積ベース）」を基に資産運用会社にて作成

インベストメント・ハイライト

本投資法人における冷凍冷蔵対応倉庫

- 本投資法人は、本募集の取得予定資産である「GLP 座間」、「GLP 新座」をはじめ、テナントの冷凍冷蔵ニーズに対応中の倉庫を14物件保有

冷凍冷蔵ニーズに対応中の物件数¹ **14**物件

総面積^{1,2}
約 **34.6** 万㎡

冷凍冷蔵面積^{1,2}
約 **10.0** 万㎡



取得予定資産			
 GLP 座間 (準共有持分70%)	 GLP 新座		
 GLP 枚方 II	 GLP 岡山総社 I	 GLP 習志野	 GLP 新砂
 GLP 六甲 II	 GLP 尼崎	 GLP 三郷	 GLP 羽村
 GLP 東扇島 II	 GLP 基山	 GLP 桑名	 GLP 昭島

インベストメント・ハイライト

不動産市況を踏まえた物件売却

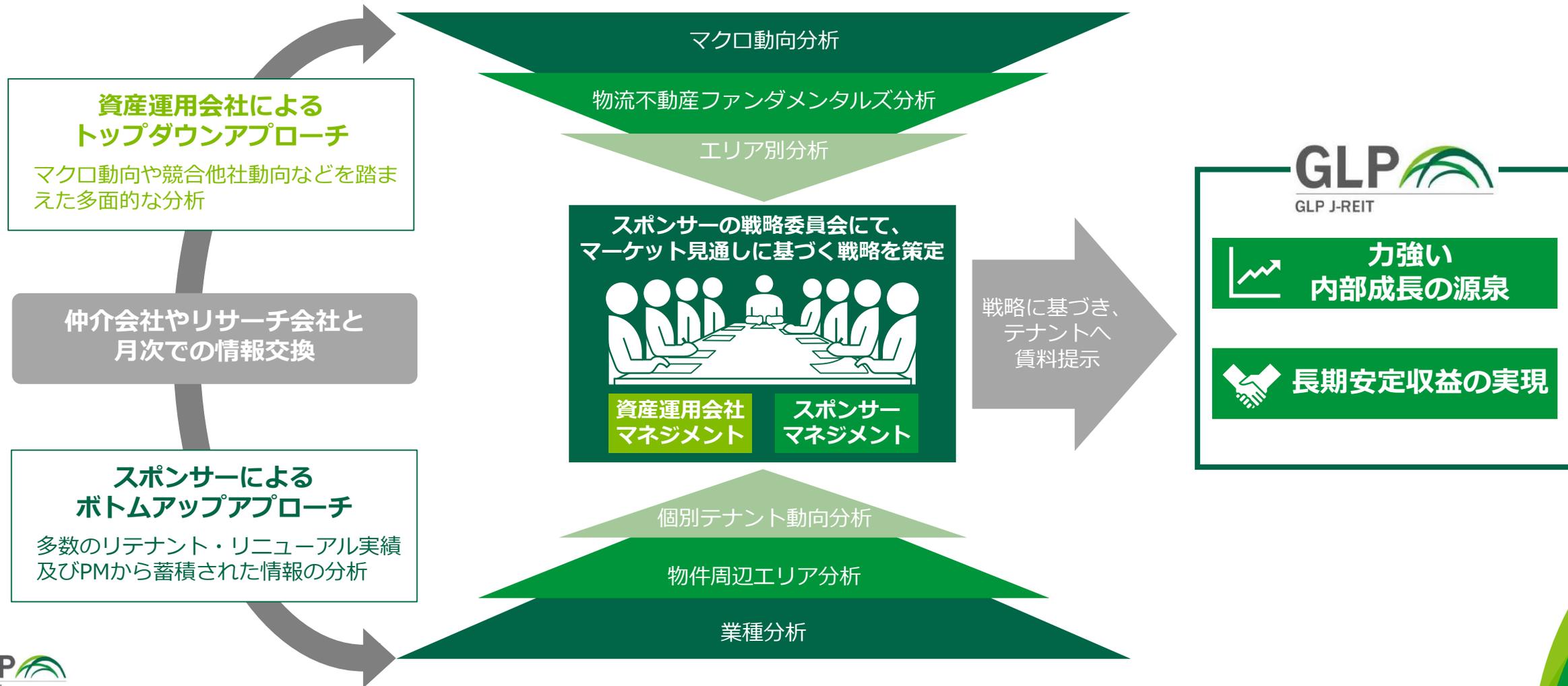
- コロナ禍での物流施設への強い投資需要を捉え、3期連続で鑑定評価額を上回る譲渡価格での売却を実現
- 今後も時宜を捉えた物件売却の実施により、含み益の顕在化と売却益の還元を企図

直近の売却実績



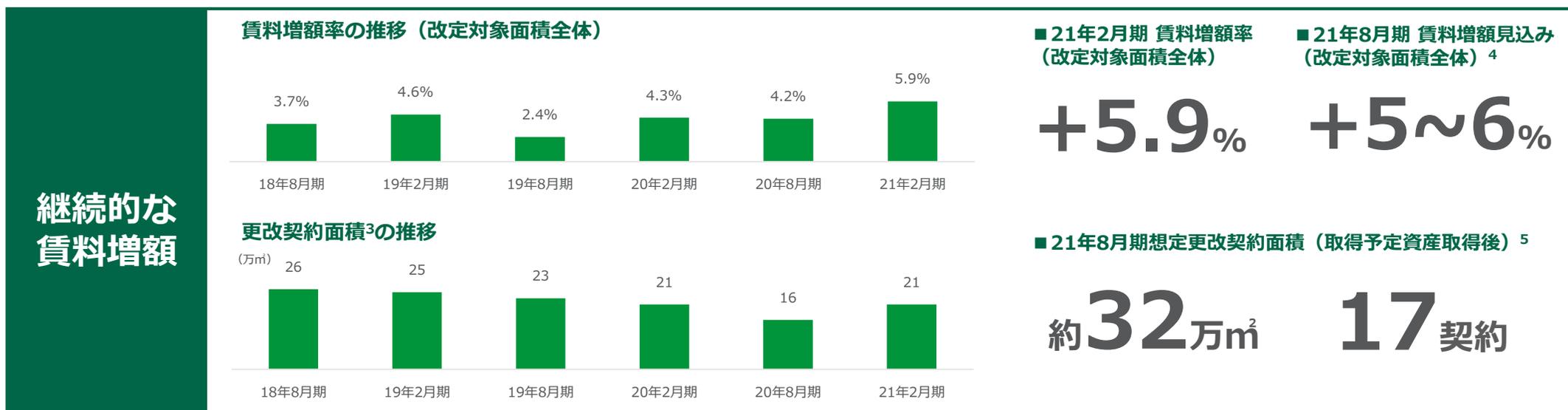
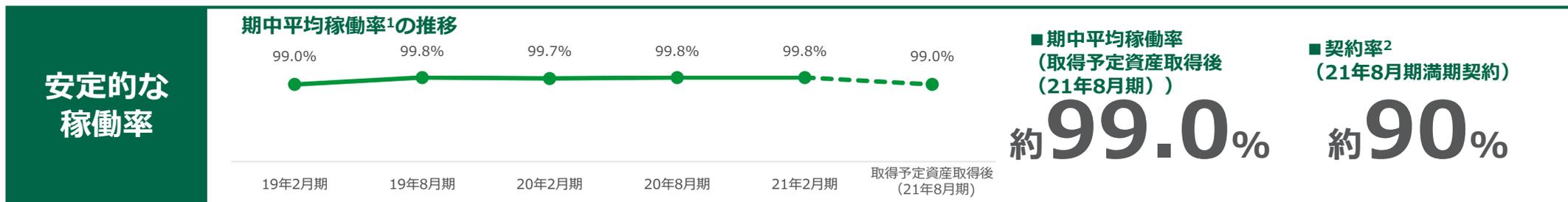
インベストメント・ハイライト リーシング戦略の構築プロセス

- トップダウンアプローチとボトムアップアプローチを組み合わせ、リーシング戦略を構築することで本投資法人の力強い内部成長と長期安定収益を実現



インベストメント・ハイライト 力強い内部成長を実現

- GLPグループの強力なリーシングチームを活用し、上場来17期連続となる賃料増額を実現
- 2021年8月期満期の賃貸借契約は約9割が契約締結済み。賃料増額率は+5~6%程度の想定

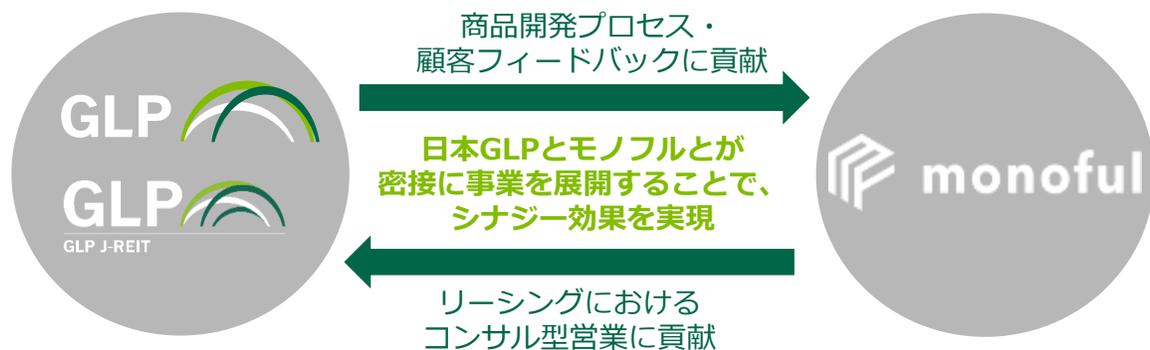


インベストメント・ハイライト

GLPグループが誇る先進テクノロジーを活用した革新的取組み

- ロジスティクス・エコシステム¹の一環として物流効率化の先進テクノロジーを活用
- 日本GLP、モノフル、+AutomationをはじめとするGLPグループの強みを活かし、サプライチェーンの高度化を推進

日本GLPとモノフルのシナジー効果



モノフルは経験豊かなプロフェッショナル人材を獲得



GLPグループが提供するソリューション

ソフトウェア

“すべての人に最適な物流を”
よりシームレスなサプライチェーンの仕組みを提供

- ★トラック簿
トラック入出庫の効率化
- ★配車プラス
配車・集車業務の効率化
- ★適材ナビ
短期スタッフの雇用管理業務を効率化
- ★着タイム
荷受け店舗の業務効率化と配車業務の効率化

ロボティクス³

“次世代の物流を共に創る”
倉庫オペレーション全体を高度化するRaaS⁴の提供

- ★t-sort
倉庫内の物品を搬送するソーティングロボット
- ★CarriRo
適材適所の運用が可能な自動搬送ロボット
- ★PA-AMR
ピッキング作業を効率化するピッキングアシストロボット

インベストメント・ハイライト

先進的な取組みが可能な卓越した人材を有する資産運用会社

- 投資主価値の向上を目指し、新しい資金調達手段による資本市場の環境を捉えた外部成長を実現したことが評価され、日本における主要なディール・オブ・ザ・イヤーを受賞
- 多様なバックグラウンドを有するプロフェッショナルを擁する盤石な運用体制



先進的な取組みを行ったとして市場から高い評価を受ける



日経ヴェリタス
「ディール・オブ・ザ・イヤー 2020¹」
<エクイティ ベスト>
J-REIT銘柄 1位



キャピタル・アイ Awards
「BEST DEALS OF 2020²」
<不動産投資信託証券部門>
BEST DEAL OF 2020



リフィニティブ
「DEALWATCH AWARDS 2020³」
<株式部門>
J-REIT Deal of the Year

多様なバックグラウンドを有するプロフェッショナル集団



インベストメント・ハイライト ESGの取組み

■ 本投資法人は、責任ある社会の一員として、ESGに係る様々な施策を実施

J-REIT初のサステナビリティボンドの発行実績

ESG債¹の発行残高（2021年5月末日時点）はJ-REITトップの316億円

	第15回 無担保投資法人債	第16回 無担保投資法人債	第17回 無担保投資法人債
発行日	2020年9月25日	2020年12月23日	2021年3月23日
発行総額/年限	50億円/10年	35億円/15年	50億円/20年
利率	年0.51%	年0.75%	年0.97%
対象資産	GLP 横浜	GLP 尼崎	GLP 横浜

ESGレポートの発行及びESG委員会の設立

<ESGレポートの発行>



<ESG委員会の設立>

- ESGの中長期基本方針の策定
- GRESB対応方針策定や結果分析の実施
- グリーン・サステナビリティファイナンスに係る方針策定や実施
- その他、ESG関連事項の審議

GRESBでの高評価獲得



本投資法人の積極的なESGへの取組みが評価され、2020年のGRESBリアルエステイト評価²において、「5 Star」、「Global Sector Leader」及び「Asia Sector Leader」を獲得

日本GLPと佐川急便との災害対応協定

日本GLPと佐川急便株式会社は、災害時における緊急支援物資輸送等の相互協力協定を締結（2020年12月）

“ALL SAGAWA, ALL GLP !”



インベストメント・ハイライト

強固な財務基盤

- 本募集に伴い、183億円の借入（本借入）を実施予定
- 本募集後、総資産LTVは44.1%を目指し、引き続き強固な財務基盤を堅持する予定

信用格付 (JCR) ¹
AA (安定的)

総資産LTV
44.1%

固定金利比率^{2,5}
96.7%

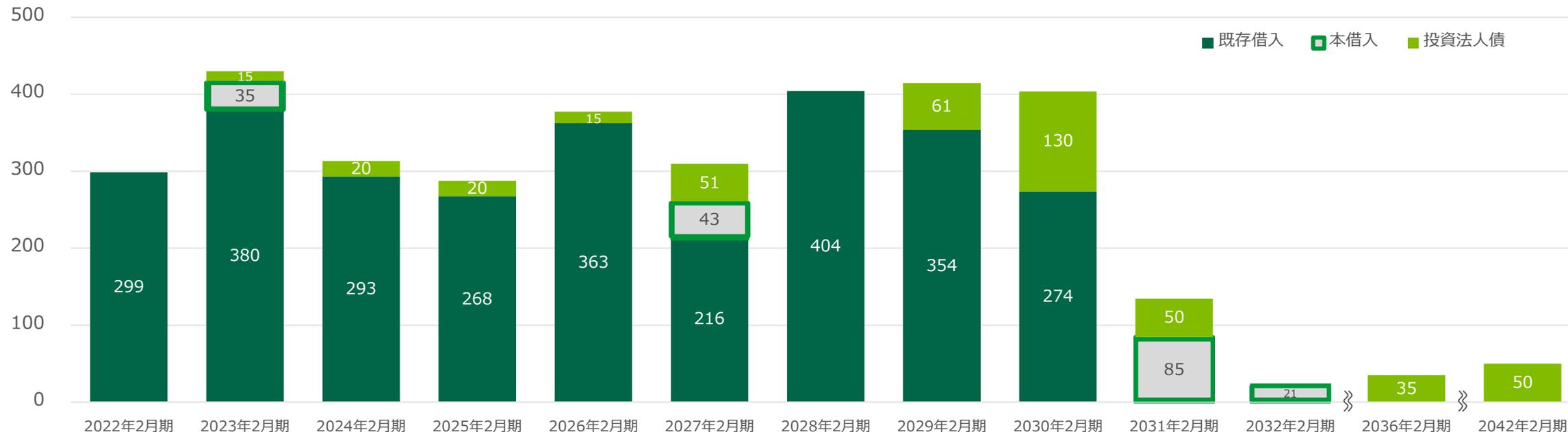
平均負債調達期間^{3,5}
7.8年

平均負債コスト^{4,5}
0.53%

含み益 (率) ⁶
**1,879億円
(24.9%)**

分散された返済期限^{7,8}

(億円)



注記

P5

1. 本投資法人は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ25,319百万円及び744百万円を見込んでいますが、これらの金額は2021年6月17日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。この金額は、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利が対象投資口の全部について行使され、かつ、本件第三者割当における募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提とした本資料の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません
2. 「取得予定価格合計」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。以下同じです。）に基づき記載しています
3. 「先進的物流施設」とは、大規模（延床面積10,000㎡以上）かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。以下同じです
4. 「賃料増額」又は「賃料増額率」とは、当該計算期間に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、マルチテナント型物件（複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設。以下同じです。）は倉庫部分、BTS型物件（Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設又は単一のテナントに賃貸されている顧客の要望に沿った立地及び設備を有する賃貸用物流施設。以下同じです。）は全区画の賃料を基に、再契約又は新契約締結前の契約賃料（共益費を含みます。）に対する賃料の増額率を賃貸面積ベースで加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入しています。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料（共益費を含みます。）の額を基準としています。以下同じです
5. 「取得（予定）価格合計」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。）に基づき記載しています。以下同じです
6. 「取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る第19期（2021年8月期）の期中平均稼働率の予測値であり、第19期の各月末における取得（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又は入居していると想定される賃貸面積合計が占める割合の平均を、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、本投資法人による取得予定資産取得後の2021年7月末日及び同年8月末日の稼働率の想定値を用いて算出しています。取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率の計算にあたり、2021年6月末日から同年8月末日までの各月末の稼働率については、2021年5月末日現在の契約状況を踏まえた想定値を使用しているため、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率は、実際の期中平均稼働率とは異なる場合があります。以下同じです
7. 「LTV」又は「総資産LTV」とは、本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。「本募集後」の「総資産LTV」は以下の計算式により求められる、本借入実行後における有利子負債の総資産に占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、「本借入」とは、取得予定資産取得に伴い実施することを予定している借入をいいます。以下同じです
$$\text{本募集後の総資産LTV} = \frac{(\text{2021年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} + \text{本借入及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金})}{(\text{2021年2月期末現在の貸借対照表上の総資産額} + \text{本借入及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金})} \times 100$$

本投資法人は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ25,319百万円及び744百万円を見込んでいますが、これらの金額は2021年6月17日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。この金額は、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利が対象投資口の全部について行使され、かつ、本件第三者割当における募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提とした本資料の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。このため、「本募集後」の「総資産LTV」も実際の指標と一致するとは限りません。具体的には、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも低額となった場合又は海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、若しくは、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は上記見込額より減少することとなり、本借入の金額はその限度で変動し、実際の総資産LTVは上記記載の数値より高くなります。また、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも高額となった場合には、実際の発行価額の総額が上記の見込額よりも増加することとなり、本借入の金額はその限度で変動し、実際の総資産LTVは上記記載の数値よりも低くなります
8. 「海外ABB」とは、海外投資家のみを対象とした有価証券の海外市場における募集・売出しであり、案件公表後、即日又は数日程度の短期間でブックビルディング（Accelerated Book Building）を実施し、発行条件等を決定する手法をいいます。以下同じです
9. 「Accelerated Global Offering」とは、有価証券の国内及び海外市場における募集・売出しであり、案件公表後、即日又は数日程度の短期間でブックビルディング（Accelerated Book Building）を実施し、発行条件等を決定する手法をいいます。以下同じです
10. 「サステナビリティボンド」とは、環境保全に加え、社会的課題解決にも資するプロジェクトの資金調達を目的として発行される投資法人債をいいます。以下同じです
11. 「GLPグループ」とは、資産運用会社の親会社である日本GLP株式会社（以下「日本GLP」といいます。）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）（以下「GLP」といいます。）及びそのグループ会社をいいます。以下同じです

注記

P6

1. 「GLPグループ開発物件」とは、GLPグループの開発事業により開発又は開発予定の物件（GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が事業者から間接的に取得しGLPがその後取得した物件のうち、当該機関投資家による取得前の当該事業者において開発された物件を含みます。）をいい、GLPグループが第三者と共同出資する開発型ファンド等を通じた開発物件を含みます。以下同じです
2. 「第三者物件」とは、本投資法人が外部（GLPグループ及びGLPファンド（GLPグループ及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等をいいます。以下同じです。）外）から取得する物件又は本投資法人がGLPグループ若しくはGLPファンドから取得する物件のうちGLPグループ若しくはGLPファンドが外部から取得した物件をいいます。以下同じです
3. 「LEED（Leadership in Energy and Environment Design）プラチナ認証」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムにおける最高位の評価です。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified（標準認証）で評価されます
4. 「定温物流施設」については、後記P20-1の注記における定温倉庫の記載をご参照ください。以下同じです
5. 「BCPサポート」とは、免振構造、バックアップ電源設備、地下水（井水）設備等の災害発生時のBCP（事業継続計画）を支援する機能・設備をいいます。以下同じです
6. 「日本の5大港」とは、東京港、横浜港、名古屋港、大阪港及び神戸港をいいます。以下同じです
7. 「平均NOI利回り」は、2021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
8. 「稼働率」は、2021年4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

P7

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、本資料の日付現在の保有資産については2021年2月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各鑑定評価額又は調査価格を、取得予定資産については2021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用いてそれぞれ算定しています
3. 「平均NOI利回り」は、本資料の日付現在の保有資産については2021年2月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各不動産鑑定評価書又は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2021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
4. 「平均残存賃貸借期間」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る2021年4月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、同日における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。但し、準共有の形態で保有している又は取得予定の物件については、準共有の持分割合を乗じた賃貸面積を用いて算定しています
5. 「稼働率」は、取得予定資産の欄については、2021年4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おり、取得予定資産取得後の欄については、取得予定資産取得後の保有資産に係る第19期（2021年8月期）の期中平均稼働率の予測値であり、第19期の各月末における取得（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又は入居していると想定される賃貸面積合計が占める割合の平均を、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、本投資法人による取得予定資産取得後の2021年7月末日及び同年8月末日の稼働率の想定値を用いて算出しています。取得予定資産取得後の稼働率の計算にあたり、2021年6月末日から同年8月末日までの各月末の稼働率については、2021年5月末日現在の契約状況を踏まえた想定値を使用しているため、取得予定資産取得後の稼働率は、実際の期中平均稼働率とは異なる場合があります
6. 「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
7. 「関東圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは、関東圏及び関西圏以外の地域をそれぞれ指します。以下同じです

注記

P8

- 「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、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです
- 「物流J-REITの外部成長実績」は、2020年3月1日以降、本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2021年7月15日までの間において取得した又は取得を予定している資産規模（取得（予定）価格ベース）（本投資法人以外の物流J-REITについては、2021年5月末日までに開示された有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、当該物流J-REITが2020年3月1日以降2021年7月15日までの間において取得しているものと想定される資産規模）に基づいています。なお、2020年3月1日以降において譲渡した資産がある場合には、かかる資産の取得価格につき、取得資産規模から控除した数値に基づいて算出しています

P11

- 「サンドイッチパネル」とは、2枚の鋼板の間に断熱材を挟んだ積層構造を持つ素材をいいます。以下同じです
- 「PC（プレキャストコンクリート）」とは、現場で組立て・設置を行うために工場等で予め製造する強度・耐震性に優れたコンクリート又はこれを用いた工法をいいます
- 「賃料ギャップ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません。

賃料ギャップ = (市場賃料 - 現行賃料) ÷ 現行賃料

「市場賃料」とは、当該物件の不動産鑑定評価書に記載される直接還元法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額市場賃料単価をいいます。以下同じです。なお、市場賃料は、当該物件につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに当該物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居か既存テナントとの賃料改定かといった点や、賃料改定期、入居時期、成約面積等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、当該物件について、市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、市場賃料は不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません

「現行賃料」は、当該物件の2021年4月末日時点の倉庫部分の坪当たり契約賃料（共益費を含みます。）を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して用いています

- 「WALE」とは、取得予定資産取得後の保有資産に係る2021年4月末日現在において有効な賃貸借契約に基づく同日現在における平均残存賃貸借期間をいいます
- 「鑑定評価額」とは、取得予定資産については2021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。以下同じです
- 「NOI利回り」とは、上記5.記載の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小数第二位を四捨五入して計算しています。以下同じです
- 「賃貸可能面積」とは、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数第二位を切り捨てて記載しています。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。以下同じです。また、GLP座間の「賃貸可能面積」は信託受益権の準共有持分割合（70%）を乗じた数値を記載しています
- 「テナント構成」は、2021年4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記載しています。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又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。また、「3PL」の括弧内には顧客企業の業種を記載しています。以下同じです

注記

P12

1. 「ライフサイクルCO2」は、モノの原料調達、製造から輸送、消費、廃棄されるまでの一連の流れのなかで排出される全てのCO2量をいいます

P18

1. スポンサー・パイプラインの金額については、2021年5月末日現在において竣工済の物件については取得済の直近の鑑定評価額、未竣工の物件については開発計画上の想定評価額に基づいてその合計の概算値を記載しています。なお、この金額は、2021年5月末日現在の計画及び一定時点における評価に基づくものであり、今後の投資計画の変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により変動する可能性があります。以下同じです
2. 「スポンサー・パイプライン」とは、本投資法人が「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利又は取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡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（以下「優先交渉権対象物件」といいます。）及びGLPグループが自ら若しくはGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）からなるポートフォリオを意味します。スポンサー・パイプラインのうちGLPファンド物件については、当該物件の取得に関して、本資料の日付現在本投資法人又は資産運用会社に契約上の権利はありません。いずれの物件についても、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。以下同じです。なお、本資料に記載のスポンサー・パイプラインの規模は、GLPファンド物件の規模を記載しており、OTA対象資産については含めていません。以下同じです
3. 「GFA (Gross Floor Area)」とは、延床面積をいいます。なお、延床面積については、2021年5月末日現在において竣工済の物件については主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています

P19

1. いずれの物件も、本資料の日付現在、本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合することにつき判断を行っているものでもなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものでもありません。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。また、延床面積については、2021年5月末日現在において竣工済の物件については主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています。なお「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すべ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

P20

1. 「先進的冷凍冷蔵施設」とは、先進的物流施設の要件を備えた冷凍冷蔵対応倉庫をいい、「冷凍冷蔵対応倉庫」とは温度や湿度を一定に保つ機能を備えた倉庫のことをいいます。以下同じです。なお、冷凍冷蔵対応倉庫のうち、定温倉庫は温度が10度から20度の範囲に保たれる倉庫を、冷蔵倉庫は温度が-20度から10度以下に保たれる倉庫を、冷凍倉庫は温度が-20度以下に保たれる倉庫をいいます
2. 「品目別国内EC市場規模の年平均成長率（2019-2025年）」のグラフは、Statistaが各国の統計情報、第三者機関の調査結果及び専門家との面談に基づき算出した日本におけるEC（※1）による販売高（消費税を含みませんが、運送費用は含みません。）及び販売高予測値（※2）を元に年平均成長率を示したものです。年平均成長率は、複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出しています
※1 本グラフにおける「EC」は、電子的な方法により企業が商品を消費者に対して販売することをいい、コンピュータ及びモバイル端末経由で商品を購入することを含みます。また、音楽・電子書籍等の電子的媒体に係る取引、航空券等の電子的に提供されるサービスに係る取引、企業間の取引、中古品の取引及び消費者間の取引を含みません
※2 2020年から2025年までの予測値は、出所（Statista）が市場傾向の分析と統計的・数学的な予測技術を組み合わせた方法に基づき算出した予測値であり、実際の数値とは一致しないことがあります
3. 「大都市部」とは、一般社団法人日本冷蔵倉庫協会が公表している主要12都市（札幌、仙台、船橋、東京、川崎、横浜、名古屋、大阪、神戸、広島、松山及び福岡）をいいます
4. 「所管容積」とは、国土交通省に届け出た冷凍倉庫及び冷蔵倉庫の立方体容積であり、壁その他の区画の中心線で測定した面積に有効高（床面より大梁下またはダクト下端のいずれか低い方）を乗じ、これに90%を乗じた値をいいます

注記

P21

1. 「物件数」及び「総面積」は取得予定資産取得後の保有資産のうち冷凍冷蔵対応倉庫として利用されている物流施設の物件数及び当該物件の賃貸面積の全部又は一部を冷凍冷蔵対応倉庫として利用しているテナントとの賃貸面積の合計を、「冷凍冷蔵面積」は実際に冷凍冷蔵対応倉庫として利用されている区画の賃貸面積の合計を記載しています
2. 「総面積」及び「冷凍冷蔵面積」については小数第二位を切り捨てて記載しています

P24

1. 「期中平均稼働率」は、各決算期中の各月末における保有資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合の平均を、小数第二位を四捨五入して記載しています
2. 「契約率」とは、2021年8月期において賃貸借期間が満了する賃貸借契約に係る賃貸面積のうち、新たな契約締結が完了している賃貸借契約に係る賃貸面積の割合をいいます
3. 「更改契約面積」について、2021年2月期における更改契約面積約21万㎡は総賃貸面積（2021年2月末日時点）の約6%であり、賃料改定対象面積における増額改定対象面積の割合は約90%、同額での改定の割合は約10%となります
4. 「21年8月期 賃料増額見込み（改定対象面積全体）」は、2021年8月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意の上で契約手続中（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賃貸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
5. 「21年8月期想定更改契約面積（取得予定資産取得後）」について、2021年8月期における想定更改契約面積約32万㎡は総賃貸面積（取得予定資産取得後）の約10%になります

P25

1. 「ロジスティクス・エコシステム」とは、複数の荷主企業や運送・倉庫事業者等がハードやソフトでの特定の機能を共有することにより、各参加者が物流機能の効率化を実現することのできる「ロジスティクスに関わる全ての人々・企業のための共生の場」をいいます。なお、「ロジスティクス・エコシステムの創造」は「モノフル」の経営ミッションとして定義されています
2. 「マテハンメーカー」とは、マテリアルハンドリング（物流過程における物の移動に関わる作業）に係る機器等を製造する会社をいいます
3. 「ロボティクス」とは、ロボットの設計・製作・制御に必要なロボット工学のことをいいます
4. 「RaaS」とは、荷主業者、配送業者等のユーザーが、クラウド環境から必要な時に必要なロボティクスを活用することのできるサービス（Robotics as a Service）のことをいいます

P26

1. 「ディール・オブ・ザ・イヤー2020」は、日経ヴェリタスが機関投資家や証券会社などへの調査をもとに、部門別に2020年の資本市場への資金調達案件を評価するアワードです。本投資法人が2020年6月に実施した海外ABBが、エクイティベストとしてJ-REIT銘柄の1位に選定されました
2. 「BEST DEALS OF 2020」は、株式会社キャピタル・アイが引受証券会社及び機関投資家へのアンケートをもとに編集部審査を加え、2020年度の債券・株式発行市場における優良な案件・発行体を選出したものです。本投資法人が2020年6月に実施した海外ABBが、不動産投資信託証券部門においてBEST DEALを獲得しています
3. 「DEALWATCH AWARDS」は、リフィニティブ・ジャパン株式会社の「DealWatch」が2020年度の国内資本市場において債券や株式を発行した優秀な発行体、海外でオフアリングを行った本邦発行体及び案件を運営した引受証券会社を称える賞です。「本邦市場が世界の主要市場としてさらに発展していく」という観点から、アワードは発行市場における適正なプライシング、流通市場に移行した後の価格形成、資本市場の発展への貢献や創意工夫などを考慮し選定されています。本投資法人が2020年6月に実施した海外ABBが、株式部門の「J-REIT Deal of the Year」に選定されました

注記

P27

1. 「ESG債」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した投資法人債であり、グリーンボンド（グリーンプロジェクト（再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理など）に要する資金を調達するために発行する債券）、ソーシャルボンド（ソーシャルプロジェクト（社会的課題解決に資するプロジェクト）の資金調達のために発行される債券）及びサステナビリティボンドをいいます
2. 「GRESBリアルエステイト評価」とは、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。なお、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）、一般財団法人日本不動産研究所（JREI）、一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）が、GRESBの日本国内での公式なインダストリー・パートナーとして、日本国内での普及に協力しています。また、本投資法人のスポンサーの親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドはGRESB参加者メンバーとしてGRESBの活動をサポートしています

P28

1. 本格付は、本資料の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から付与された本投資法人の長期発行体格付であり、本投資口に付与された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません
2. 「固定金利比率」は、固定金利による借入及び金利スワップによる金利の固定化がなされている借入（本借入については本資料の日付現在金利スワップによる固定化を想定している148.2億円）の借入金総額に対する比率として算出しています
3. 「平均負債調達期間」は、借入実行日から元本の最終返済期限までの期間を、借入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
4. 「平均負債コスト」は、変動金利による借入については2021年5月31日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物及び3ヶ月物の日本円TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）を基準金利と仮定して合理的に見積もった利率により計算しています。また、本借入のうち、金利スワップにより固定化を予定している借入148.2億円については2021年5月31日時点の市場金利を勘案して合理的に見積もった利率により計算しています
5. 「固定金利比率」、「平均負債調達期間」及び「平均負債コスト」の数値は、いずれも投資法人債を含めており、また、本借入を勘案して算出しています。本借入による実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、実際の数値は異なる可能性があります
6. 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額（取得予定資産においては取得予定価格）の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を帳簿価額（取得予定資産においては取得予定価格）で除した比率をいいます
7. 各計算期間末までの1年間に満期を迎える借入金及び投資法人債について記載しています
8. 返済期限の分散状況は、本資料の日付現在における分散状況に、本借入において想定される返済期限を勘案したものであり、本件第三者割当により調達した資金による弁済を考慮していません