



# GLP CAPITAL PARTNERS



## 2024年2月期(第24期) 決算説明資料

GLP投資法人(3281)

2024年4月15日



# 目次

---

I.	環境認識と成長戦略	P3
II.	運用ハイライト	P7
III.	成長への取組み	P13
IV.	マーケット	P26
V.	GLP投資法人の特徴	P31
VI.	Appendix	P35

---

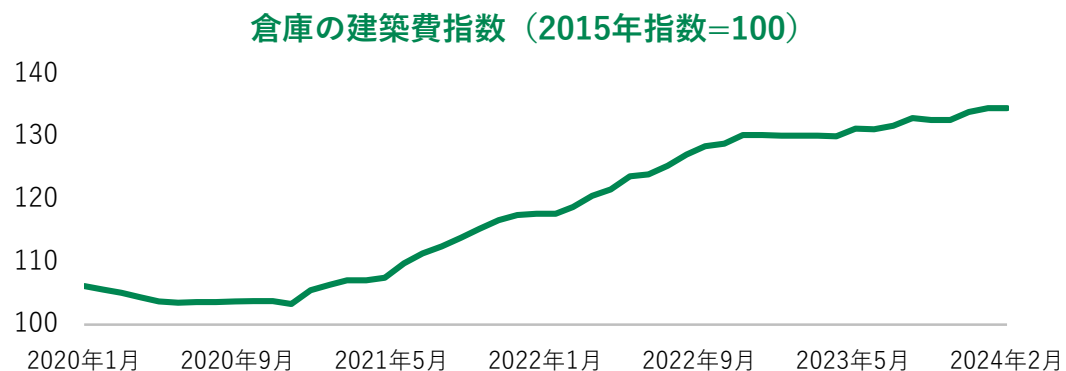
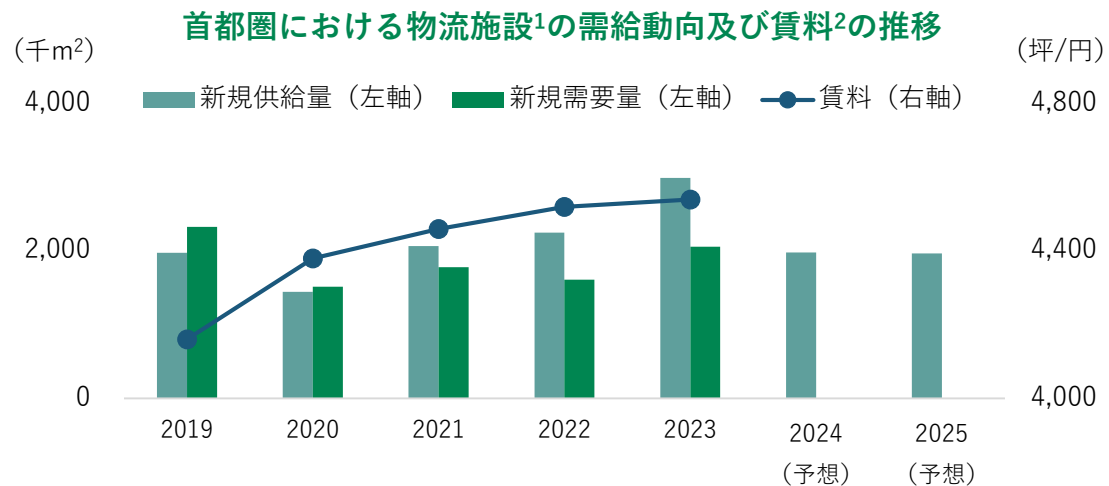
# 環境認識と成長戦略



# 環境認識 – 物流不動産市場 –

供給のピークアウトが見込まれる中、先進的物流施設への需要は堅調であり、更なる賃料上昇を実現する環境へ

## 物流不動産市場の現状と今後の見解



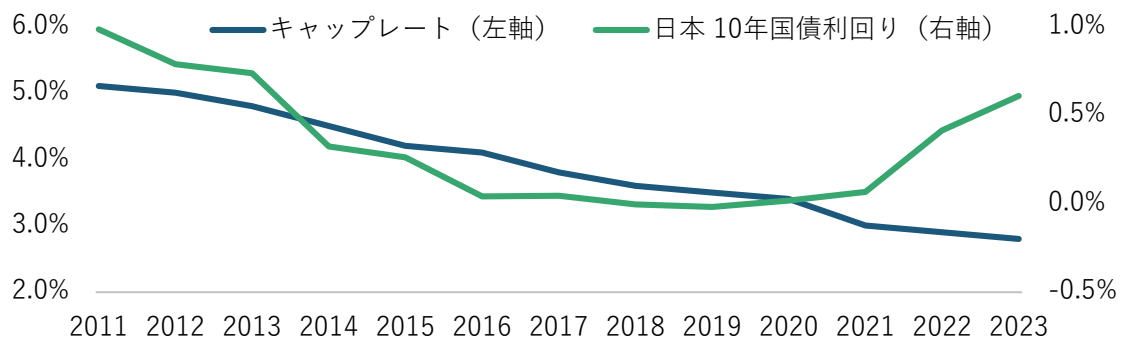
- 首都圏における物流不動産の供給は2023年にピークアウトする見込み
- 建築費の高騰が進む中、新規物件の募集賃料は高水準で推移すると想定
- 先進的物流施設への需要は引き続き堅調であり、先進的物流施設の絶対数が依然不足する中、更なる賃料上昇を実現する環境へ

# 環境認識 — 金融市場 —

不動産投資市場は引き続き堅調である一方、東証REIT指数は不透明感が残る環境の中、成長戦略の実行を通じてあらゆる局面において投資主価値の向上を目指す

## 不動産投資市場及び資本市場の現状と今後の見解

2011年以降のキャップレート<sup>1</sup>及び日本の10年国債利回りの推移



2004年1月以降のマーケット動向 (2004年1月=100)



- 日銀の金融政策変更による金利先高感の中でも、投資家からの需要が堅調な**物流不動産は高価格での取引が継続**
- 東証REIT指数の**方向感**は依然定まらない一方、**日経平均対比での割安感**は歴史的に見ても大きい
- 不動産投資市場や資本市場を意識した成長戦略を実行し、**あらゆる局面において投資主価値の向上を目指す**

出所：JLL

1. 「キャップレート」は、東京江東区及び大田区における先進的物流施設のNOI Cap RateとしてJLLが算出したものです。

# 環境変化に対応する更なる成長戦略

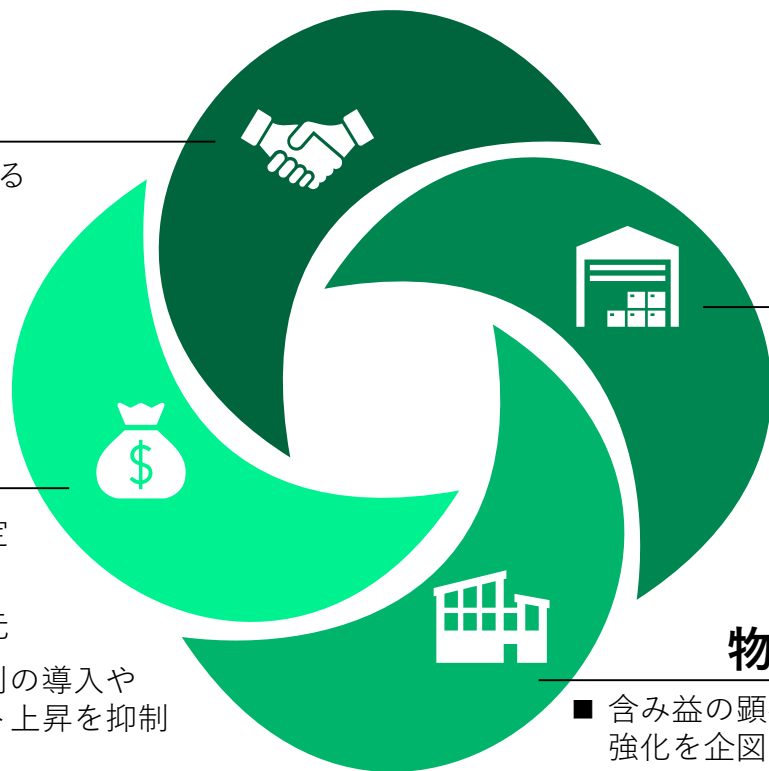
アクティブアセットマネジメントを通じ、変化する環境の中でも投資主価値の向上を実現  
引き続き事業環境や金融環境を踏まえた成長戦略の実行により、あらゆる局面での投資主価値の向上を目指す

## 内部成長

- 金利や物価の上昇に対応した更なる賃料増額
- Value-add等によるNOI上昇

## 財務戦略

- 資本コストを鑑み、負債比率を一定引き上げ
- 自己投資口取得を通じた投資主還元
- ESGファイナンスの活用、変動金利の導入や相対融資等の取組みにより、コスト上昇を抑制



## 外部成長

- 株式市場を注視しつつ、負債や物件売却代金等含めた多様な資金調達を模索
- 投資主価値向上に寄与する物件取得

## 物件売却

- 含み益の顕在化・ポートフォリオ強化を企図
- 複数物件の一括売却も検討

# 運用ハイライト



# 事業・金融環境の変化の中においても着実な成長を実現

## 分配金実績

- 2024年2月期実績分配金は、**2023年4月予想比+4.6%の2,760円**（特殊要因<sup>1</sup>を除くと+7.9%の2,848円）
- 2024年8月期予想分配金は、**2023年10月予想比+6.6%の2,885円**

## 内部成長

- **リース契約満期更改に伴う平均賃料上昇率<sup>2</sup>は+7.2%、3年平均で+6.8%**と引き続き力強く成長
- 物価上昇に伴う**リース契約期間中の賃料上昇<sup>3</sup>（6契約/平均+3.4%）**によって、内部成長がさらに拡大
- NOI向上を企図して**太陽光発電設備の設置、LED化**などアクティブな追加投資を実施

## 外部成長

- GLP 舞洲IIの火災に関して、ロジスティード株式会社との合意締結及び**高い収益性のGLP 加須IIの取得**により損害の補填を実現
- **ALFALINKを含む豊富なパイプライン**とブリッジスキームの活用により、投資主価値向上に資する外部成長を狙う

## 物件売却

- 20.8期から**8期連続で物件を売却**し、得られた資金は投資主還元や成長戦略の原資に活用
- **複数物件の一括売却を含む積極的な物件売却戦略も検討**し、含み益の還元やポートフォリオの強化を目指す

## 財務戦略

- 資本市場の環境に鑑み、キャッシュの戦略的活用として**自己投資口取得を実施、今後も自己投資口取得を検討**
- LTVの活用や、物件の一括売却を通じたキャッシュ創出など**資本コストを意識した資金調達を目指す**

## ESG

- 新たにSBTi認定を取得する中、**GHG排出原単位を2年で11.2%削減**するなど脱炭素の取り組みを加速
- ポートフォリオの**グリーンリース化率100%**を新たに達成するなど、ESGの目標は順調に進捗中



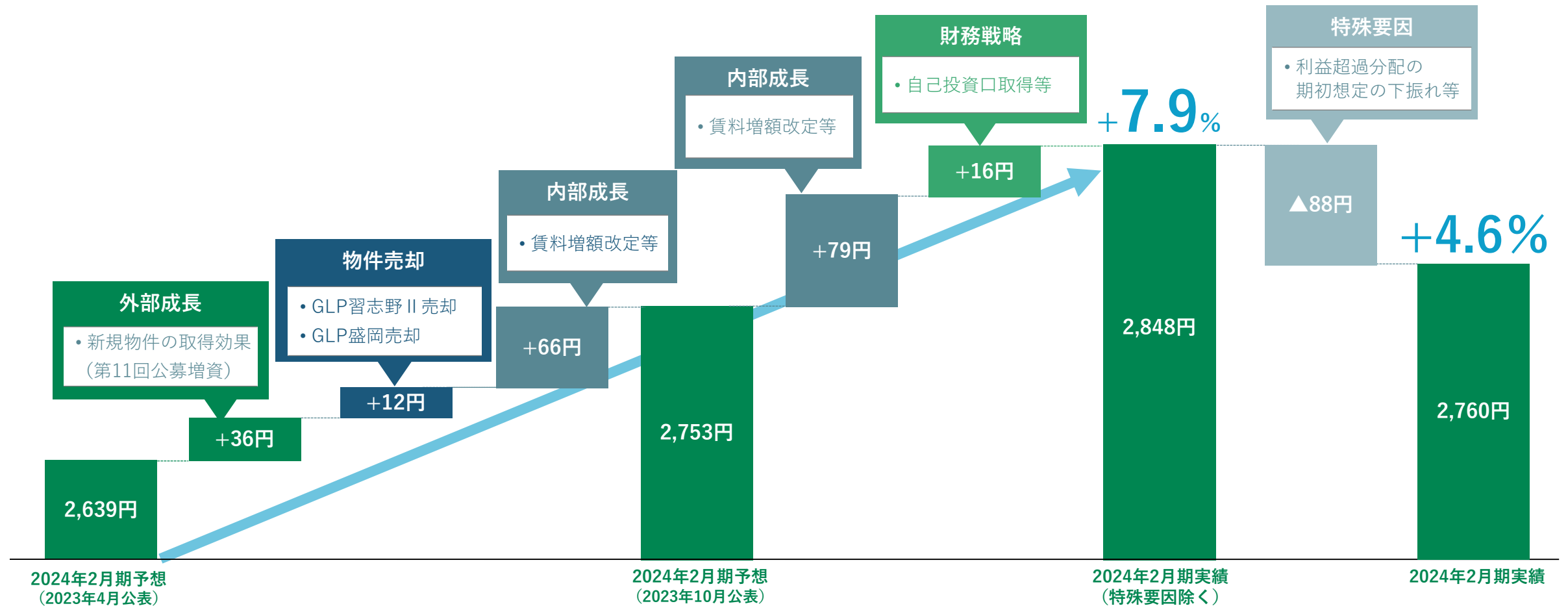
# 2024年2月期実績概要（対2023年4月予想比）

1口あたり分配金は2,760円と当初予想を4.6%上回り、特殊要因を除けば2,848円と同7.9%の成長を実現

	2024年 2月期予想 (2023年4月公表)	2024年 2月期予想 (2023年10月公表)	2024年 2月期実績	成長率 (対2023年4月予想比)
1口当たり 分配金	2,639円	2,753円	2,760円 (特殊要因除き：2,848円)	+4.6% (特殊要因除き：+7.9%)
NOI	194.6億円	207.6億円	211.4億円	+8.6%
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	97.8%	99.1%	99.6%	
総資産LTV	44.5%	44.4%	44.5%	
鑑定LTV	—	—	34.8%	

# 2024年2月期分配金実績（対2023年4月予想比）

賃料増額改定をはじめとした内部成長に加え、自己投資口取得などによって予想対比で上振れ



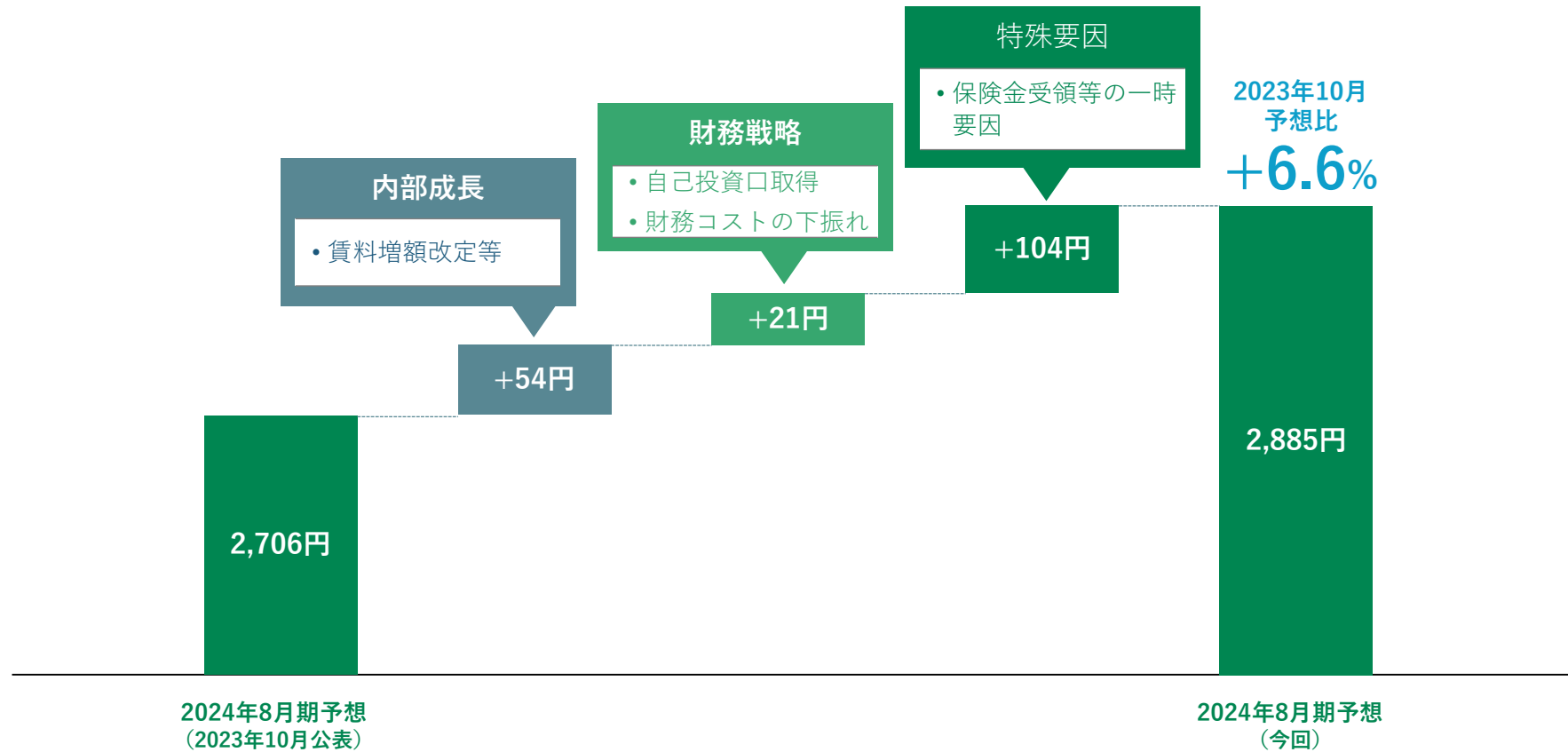
# 2024年8月期予想概要（対2023年10月公表予想比）

2024年8月期は、2,885円と期初予想対比+6.6%を見込む

	2024年 8月期予想 (2023年10月公表)	2024年 8月期予想 (今回)	2025年 2月期予想 (今回)
1口当たり 分配金	2,706円	2,885円	2,667円
NOI	206.8億円	211.7億円	206.4億円
期中平均 稼働率	98.3%	99.4%	98.5%
総資産LTV	44.5%	44.6%	44.8%

# 2024年8月期分配金予想（対2023年10月予想比）

賃料増額に加え、自己投資口取得、GLP 舞洲 II に関連する保険金受領等の特別利益により分配金を上方修正



# 成長への取組み



# 内部成長ハイライト（インフレへの対応）

インフレの環境下、賃料上昇や収支改善を実現する多様な取組みによってNOIを最大化

## 賃料の維持・拡大

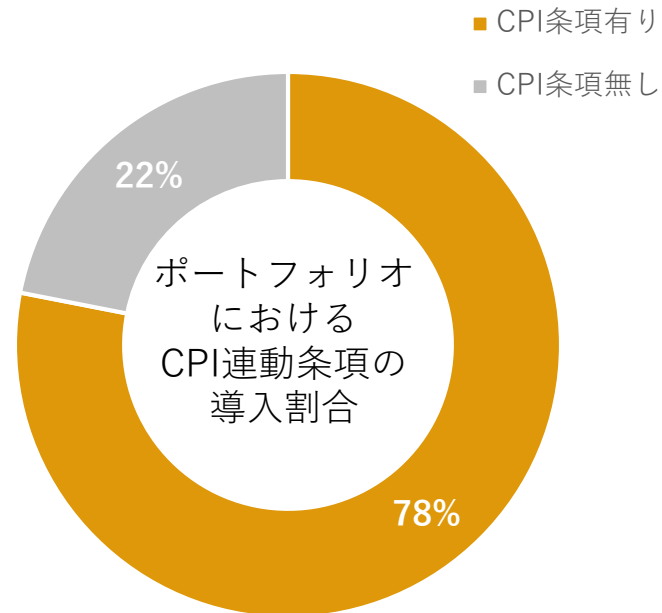
3年平均賃料上昇率<sup>1</sup>

6.8%

3年平均稼働率<sup>2</sup>

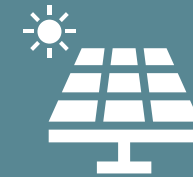
99.1%

## リース期間中の賃料上昇



## リース以外のNOI向上の取組み

太陽光発電設備の設置



LED電気への切り替え



EV充電器<sup>3</sup>の設置



電気代収支の改善



# リーシング状況（2024年2月期実績）

契約の満期更改において7.2%と高い賃料上昇を実現したことに加え、CPI連動条項による期中の賃料上昇は+3.4%となり、力強い内部成長を達成

## 2024年2月期 リース概況

### 満期更改に関する実績

#### 2024年2月期 改定契約<sup>1</sup>

■改定契約本数

**19** 契約

■改定対象面積<sup>2</sup>

**25** 万m<sup>2</sup>

#### 2024年2月期 賃料上昇率

■増額改定面積のみ

**+8.3%**

■改定対象面積全体

**+7.2%**

### 契約期中に関する実績

#### CPI連動条項による改定実績<sup>3</sup>

■改定契約本数

**6** 契約 / **5** 万m<sup>2</sup>

■平均賃料上昇率

**+3.4%**

# 満期更改に伴う賃料増額事例

グループインハウスのリースチーム・エンジニアリングチームとの綿密なコミュニケーションやレントギャップの活用を通じ、大幅な賃料増額を実現

GLP 三郷 II		
テナント業種	主な荷物	賃料上昇率 <sup>1</sup>
3PL・製造業	玩具・食品	+9.6%

- 1万坪超の大型スペースにおいて複数テナントの潜在ニーズを捉えて区画を3分割。テナントニーズに対応する工事を速やかに実施することで、ダウンタイムを極小化するとともに+9%の大幅増賃を実現
- EC配送拠点としての新規入居及び従来より入居する大手物流企業による館内増床。首都圏へのアクセスに加え雇用確保に優位な居住区近接の立地感をテナントは評価

国道16号/圏央道BTS物件（物件名非開示）		
テナント業種	主な荷物	賃料上昇率
3PL	タイヤ、雑貨等	+12.3%

- 国道16号、圏央道に良好なアクセスを有しており、住宅地に近接しているため雇用確保も容易な物件。再契約において+12%の大幅増賃を実現
- 再契約に併せて、LED化工事を通じてテナントの電気代支払い金額削減に貢献。テナントのコスト削減に貢献する工事や、雇用確保に優位な立地感、レントギャップを背景とした交渉が、高い賃料上昇の背景



# リーシング状況（2024年8月期予想）

満期更改における高い賃料上昇に加え、CPI連動条項を通じて+5~6%の賃料上昇も寄与することにより、内部成長は一層加速する見込み

## 2024年8月期リース想定

### 満期更改に関する想定

#### 2024年8月期 改定契約想定

■改定契約本数

**16**契約

■改定対象面積

**28**万㎡

#### 契約内定見込率<sup>1</sup>

**86%**

賃料上昇率見込み

■改定対象面積全体

**+5%~+6%**

### 契約期中に関する想定

#### CPI連動条項による改定見込み

■改定契約本数

**8**契約 / **15**万㎡

■平均賃料上昇率

**+5%~+6%**

# バリューアッドとコスト削減策を通じたNOIの向上

太陽光発電設備の新規設置などを通じたバリューアッドに加えて、固都税コンサルの導入などコスト削減にも取り組み、NOIの向上を狙う

## 太陽光発電設備への投資



### GLP 大阪

- 投資総額: 2.6億円
- **NOI利回り<sup>1</sup>: 7.9%**
- 館内の消費電力の約30%をカバー



### GLP 岡山総社III

- 投資総額: 1.6億円
- **NOI利回り<sup>1</sup>: 10.6%**
- 館内消費に加え、隣接するGLP岡山総社Iで自家消費

## 期中LED化の実施



- 23年8月期～24年8月期に5件の工事を実施済み/確定済
- 投資総額: 0.6億円
- **NOI利回り<sup>2</sup>: 13.1%**

## 光熱費の削減



- 市場の電気料金高騰から収支が悪化していた物件では、テナントと交渉して収支を改善
- **ネット収益: 0.8億円**

## 固都税コンサルティング<sup>3</sup>



- 固都税コンサルティングを導入し、**固都税の支払額を削減**

## グリーン電力証書



- **グリーン電力証書**をテナント宛に売却し、**収益の獲得**を見込む

## EV充電器の設置



- EV充電器を設置
- テナントの**ESGへ貢献**するとともに、**賃料アップ**を企図

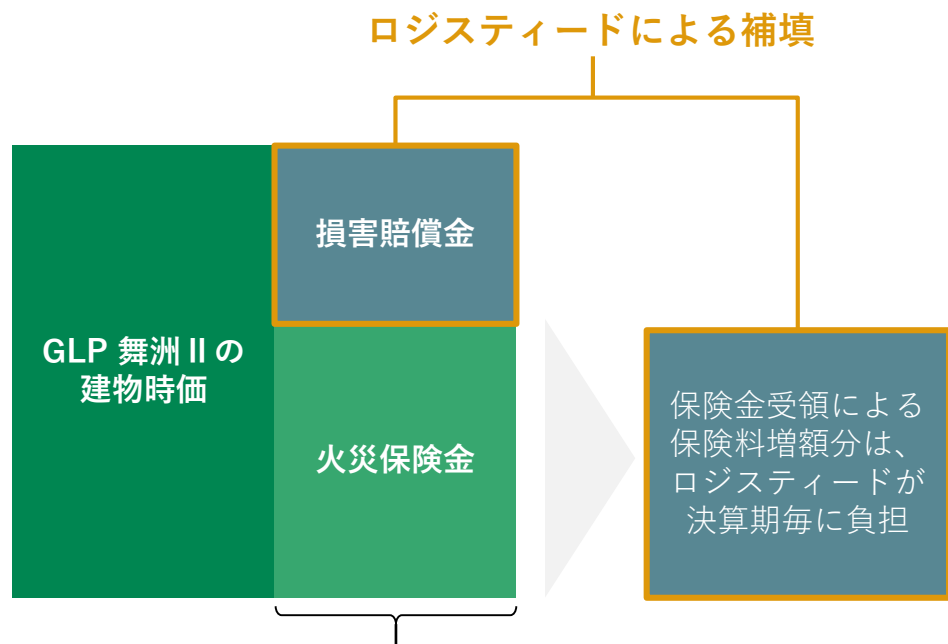
GLP独自の  
バリューアッドと  
コスト削減策を  
通じたNOIの向上

# ロジスティード株式会社との包括合意に関して

GLP 舞洲IIの火災により受けた損害に関し、旧テナントであるロジスティード株式会社（「以下ロジスティード」）との合意書締結及びGLP 加須IIの取得を通じ、損害の補填を早期に実現

## 建物損害の補填

- GLP 舞洲IIの建物損害は、火災保険金の受領と本合意における建物に関する損害賠償金の受領により、**全額を補填**
- 保険使用に伴う本投資法人の**保険料の増額分については、ロジスティードが決算期毎に負担**



## 逸失利益の補填

- GLP 舞洲IIの再開発による逸失利益の補填を検討するも、再開発よりも早期に逸失利益を補填すべく、ロジスティードに保有物件の取得を打診
- ロジスティードが保有する「東日本第二メディカル物流センター」をGLP 加須IIとして、損害賠償金及び火災保険金を活用して取得し、**逸失利益の大部分を早期に埋め戻し**
- GLP 舞洲IIの土地部分は引き続き保有しており、今後、**再開発を含めた有効活用によるアップサイドの獲得を検討**



# GLP 加須 II 物件概要

ロジスティードの一棟利用により長期安定稼働が見込める、最新鋭のメディカル物流施設



## 首都圏・東北エリアへの配送に優れた好立地

- 東北自動車道「加須IC」から約2.0kmと、配送拠点として利便性が高く、首都圏・東北エリアを見据えることのできる東日本の物流拠点として良好な立地条件
- 取得価格は鑑定評価額より11.6%低い好条件にて取得

## 医薬品の適正流通基準に準拠したメディカル物流施設

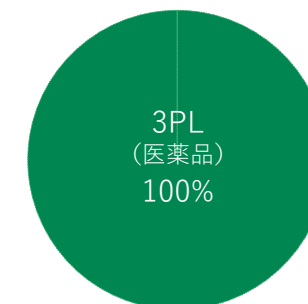
- 本物件は、医薬品の適正流通（GDP）ガイドライン（温度管理など医薬品の品質を確保することを目的とした基準）に準拠した医薬品流通のハブ拠点
- 適切な温度管理、厳重なセキュリティ管理を行うとともに、免震構造の採用や、自家発電設備の導入等、エンドユーザーである医療関連事業者のBCPにも対応

## ロジスティードが一棟利用するBTS施設

- 本物件は大手3PLであるロジスティードが自社利用を目的に2021年に建設。東日本の医薬品事業の中核拠点として位置づけられ、リース期間は12年と長期安定利用が期待できるうえ、CPI連動条項の導入を通じて賃貸借期間中のインフレーションにも対応

所在地	埼玉県加須市
取得価格	77億円
鑑定評価額	87億円
NOI利回り <sup>1</sup>	4.5%
賃貸可能面積	3.2万㎡
建築時期	2021年1月
テナント	ロジスティード

## 〈テナント構成〉

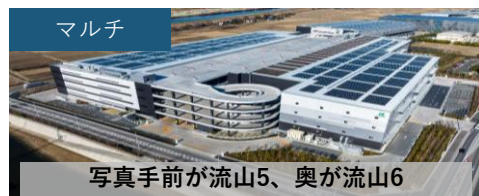


1. 「NOI利回り」は、取得資産について2024年2月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得価格に対する比率を計算しています。

# 時宜を得た外部成長を支える多様なパイプライン

100%稼働の豊富なパイプラインとブリッジスキームの活用を通じ、投資主価値を向上させる外部成長を狙う

## 優先交渉権対象物件<sup>1,2</sup>



マルチ

写真手前が流山5、奥が流山6

GLP ALFALINK 流山5&6  
(GFA<sup>3</sup>:20.8万㎡)

100%  
稼働



BTS

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

100%  
稼働



BTS

GLP 狭山日高III  
(GFA:6.0万㎡)

100%  
稼働



BTS

GLP 八尾 I  
(GFA:5.4万㎡)

100%  
稼働



マルチ

GLP 広島 II  
(GFA:4.5万㎡)

100%  
稼働



マルチ

GLP 粟東湖南  
(GFA:4.2万㎡)

100%  
稼働



BTS

GLP 常総 II  
(GFA:3.4万㎡)

100%  
稼働



BTS

GLP 尼崎 IV  
(GFA:2.8万㎡)

100%  
稼働



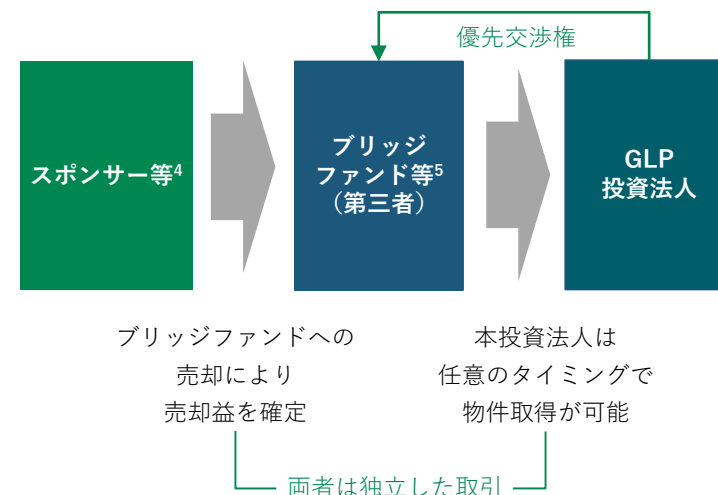
BTS

GLP 八尾 II  
(GFA:1.5万㎡)

100%  
稼働

## ブリッジスキーム

- 本投資法人では、時宜を得た物件取得を実施する目的で、ブリッジファンドである第三者SPCに対して物件取得の優先交渉権を有する



## 第三者物件の取得

- 投資主価値向上に資する第三者取得物件についても引き続き検討

# 物流J-REIT業界を牽引する物件売却実績

これまでの高価格の物件売却により、継続的な含み益の還元や資金の戦略投資を実現  
今後も複数物件の一括売却を含む売却戦略を積極的に検討

## 直近の売却実績および戦略

- 含み益の顕在化とポートフォリオの質の向上を企図して、20.8期から**8期連続で合計7物件<sup>1</sup>**を売却
- 投資家に分配した売却益の合計額は**7物件のNOIの10年分<sup>2</sup>**に相当
- 今後は市況も踏まえながら**複数物件の一括売却**も検討



含み益の顕在化  
売却益の還元



ポートフォリオ  
クオリティの向上

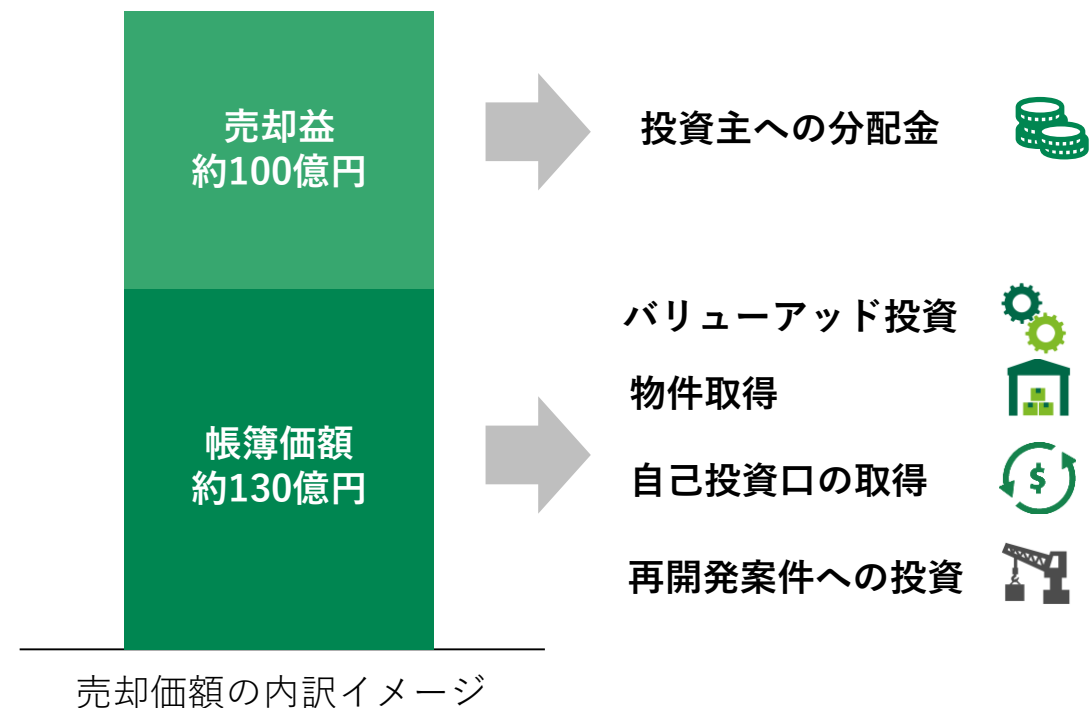
7物件売却益合計 約 **100** 億円      ライフサイクルコスト低下など



複数物件の一括売却

## 物件売却資金の戦略的な活用

- 物件売却を通じて得られるキャッシュのうち、売却益は投資主に分配し、帳簿価額は次の戦略への原資として活用



# アクティブな財務戦略

資本市場の環境を踏まえた自己投資口取得の実施に加え、積極的なLTVの活用や物件売却によるキャッシュ創出など、資本コストを意識した資金調達手法の柔軟化を目指す

## 直近の財務戦略の実績

- 投資主価値向上を目的として、投資口価格、手元資金、マーケット環境等を勘案し、自己投資口の一部を取得
- 株式市場の動向を踏まえ、**今後も自己投資口取得を検討**

実施金額 **38**億円

実施口数 **2.76**万口

DPU効果 **+0.6%**

一口NAV効果 **+78**円

- リファイナンスにおいては、取引金融機関との積極的かつ広範な条件交渉を通じて、様々な調達手法を導入することで**通常のローン対比でコストを抑制**

ESGローン

変動金利

相対融資

シンジケートローン対比の  
コスト削減効果<sup>1</sup>

**▲7**百万円/年

## 外部成長原資の柔軟化

- 株式市場の動向を見極めながら、LTVの活用及び物件の一括売却によるキャッシュ創出を通じて**外部成長のための資金調達手法の柔軟化を目指す**

エクイティ調達



LTV50%想定 of 取得余力  
**1,000**億円程度



LTVの活用



外部成長

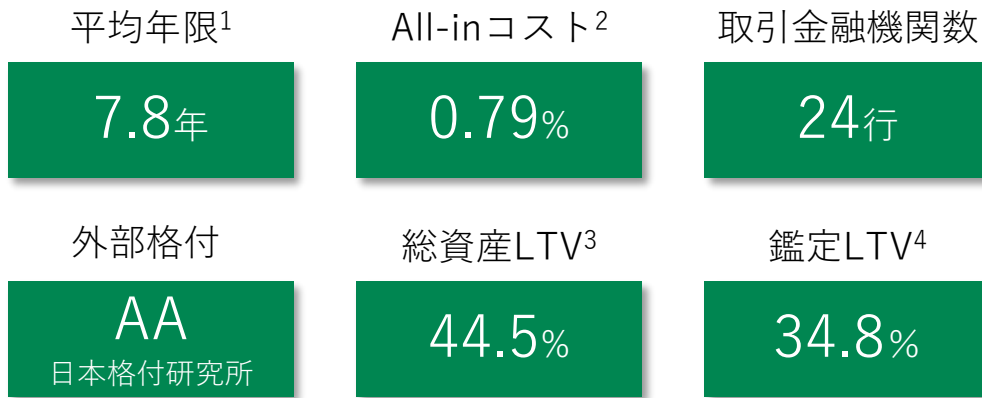


物件売却による  
キャッシュ創出

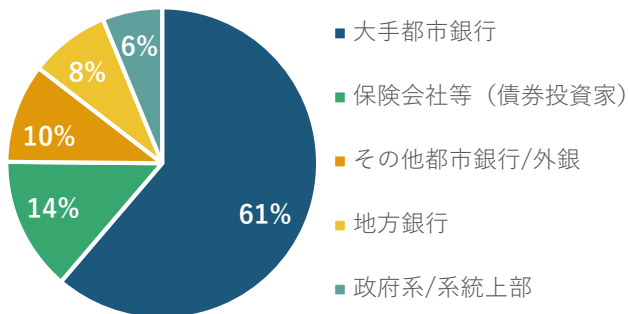
# 分散の効いたデットファイナンス

市場金利が上昇するなか、低利なESGローン等の活用による金利コスト上昇の抑制と新規行招聘による財務基盤の安定化を両立

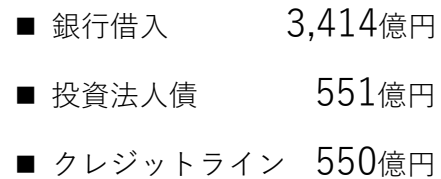
## 2024年2月末時点のデットファイナンスの状況



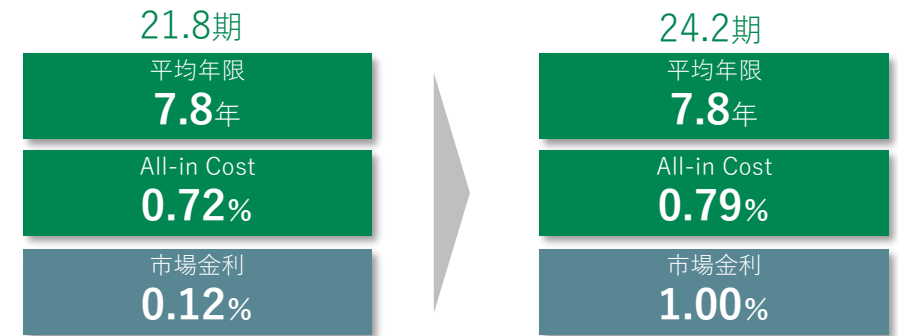
### 調達先の分散



### 調達手法の分散



## 市場金利のボトムからのKPI変化<sup>5</sup>





# ESGの取組み

2050年までのカーボンニュートラル実現に向け、GHG削減の取組みを加速  
新たにグリーンリース化100%を達成するなど、テナントとも協同しつつESG目標の実現に向けた取組みも順調に進捗

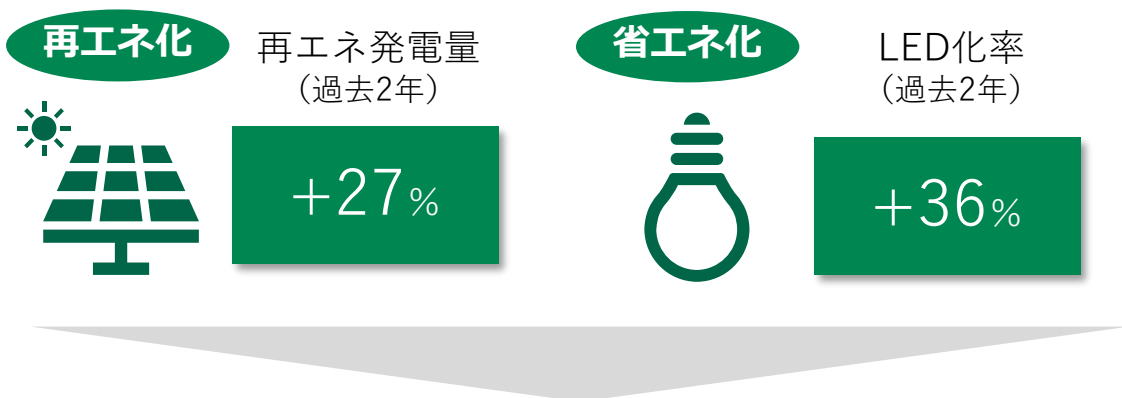
## カーボンニュートラルに向けた取組みを加速

- 本投資法人は、GHG削減目標について新たにSBTi認定を取得（2024年3月）



### 【中間目標】

2030年度までに**42%削減**（2021年度比）



NOI向上と両立しつつGHG排出原単位を2年で**11.2%削減**

## ESG目標は順調に進捗中

目標	期限	現状 (対前年)
管理権限を持つ物件のデータ充足率100%	毎年	達成済み
ポートフォリオ全共用部のLED化率100%	2022年度	達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化率100%	2023年度	<b>100% (+29%)</b>
共用部使用電力のグリーン化率100%	2025年度	<b>59% (+24%)</b>
環境認証取得物件割合90%以上	2025年度	<b>89% (+8%)</b>

## ESG取組み状況の継続的開示

- 2023年実績をまとめたESGレポートを本投資法人HPに開示



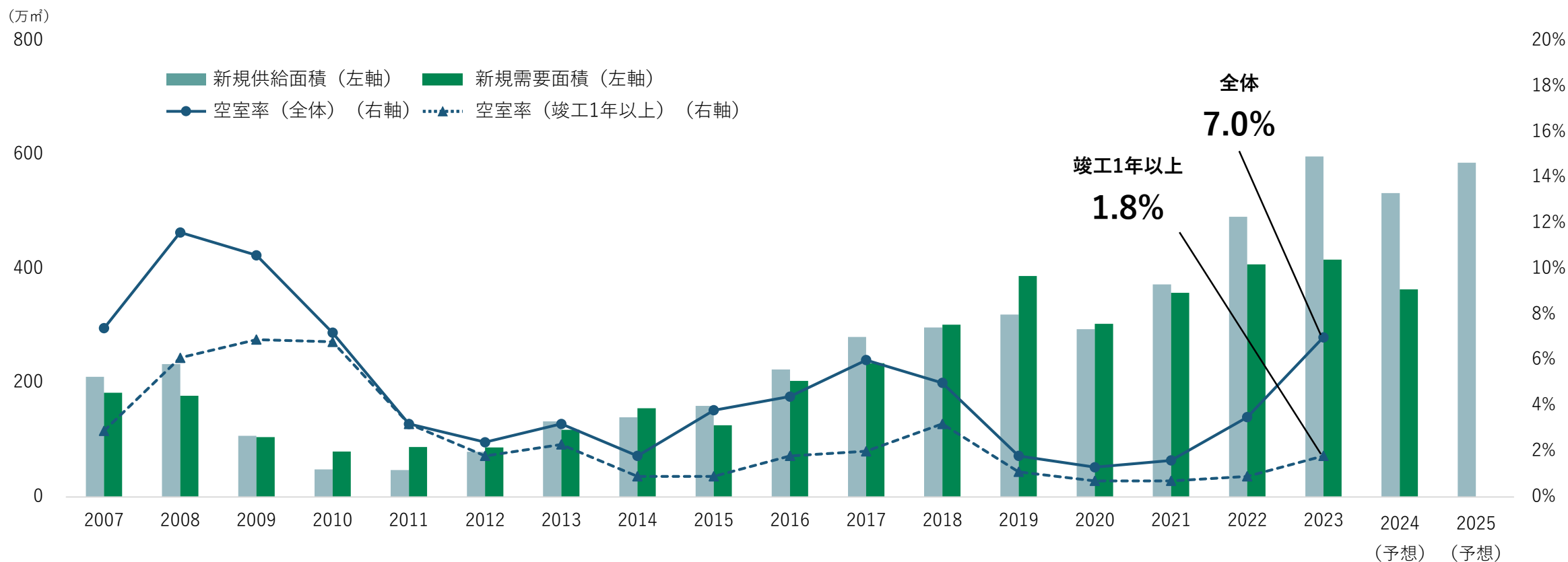
マーケット



# 物流不動産マーケットの動向-1

全体の空室率は足元増加しているが、堅調な需要を背景に築1年以上の物件の空室率は低位安定

## 全国における中大型物流施設の需要動向・空室率<sup>1</sup>

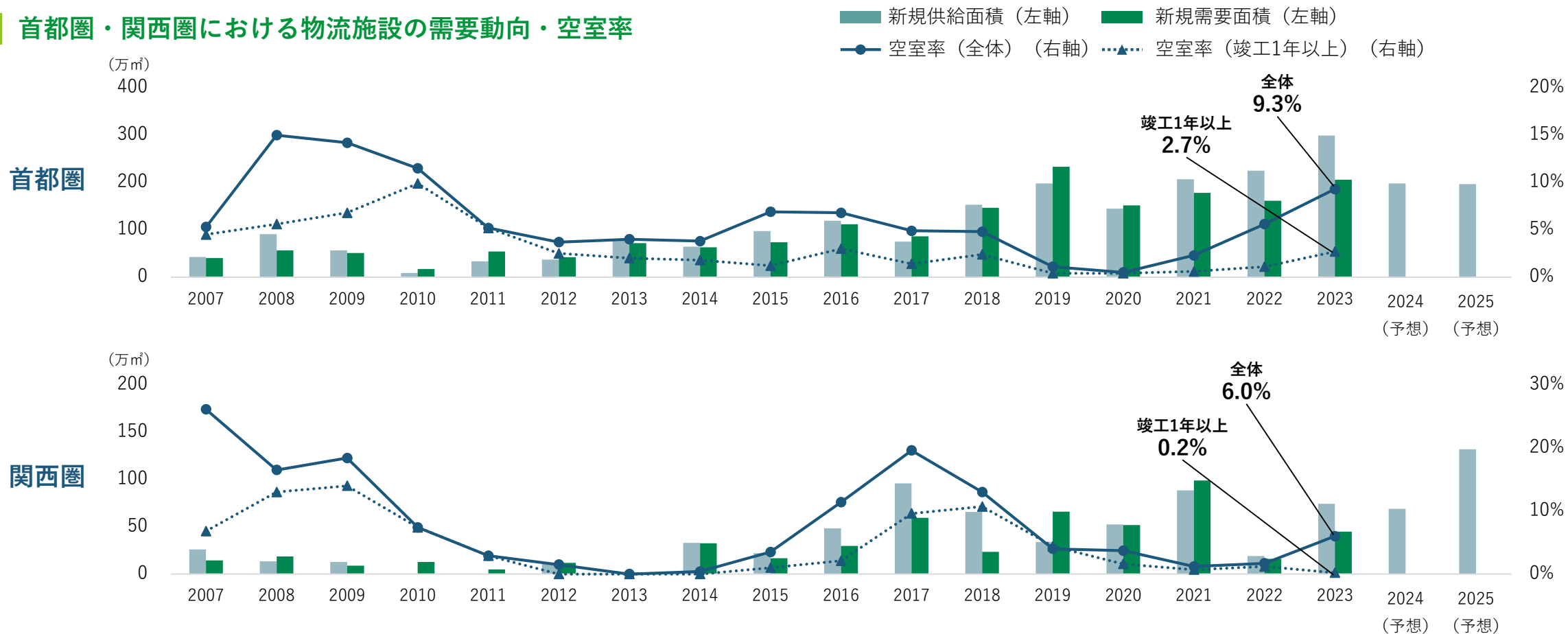


# 物流不動産マーケットの動向-2

首都圏では新規供給量は2023年にピークアウトする見込み

関西圏では特定の大型物件の竣工予定で、2025年に一時的に供給増の見込み

## 首都圏・関西圏における物流施設の需要動向・空室率

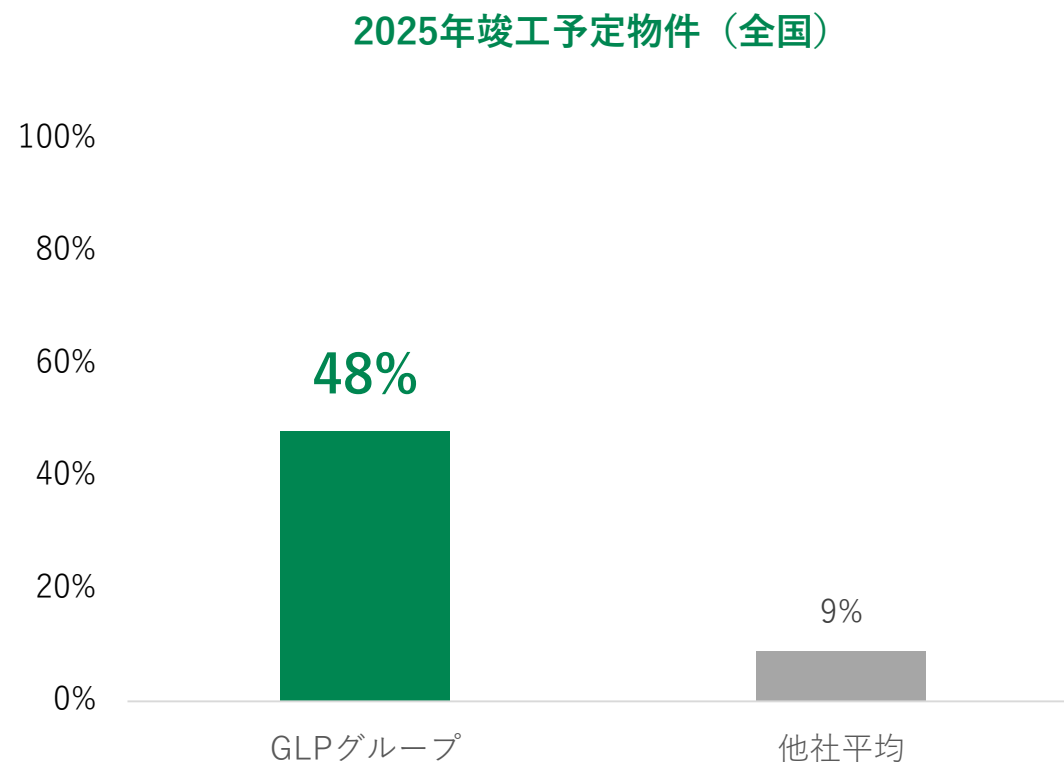
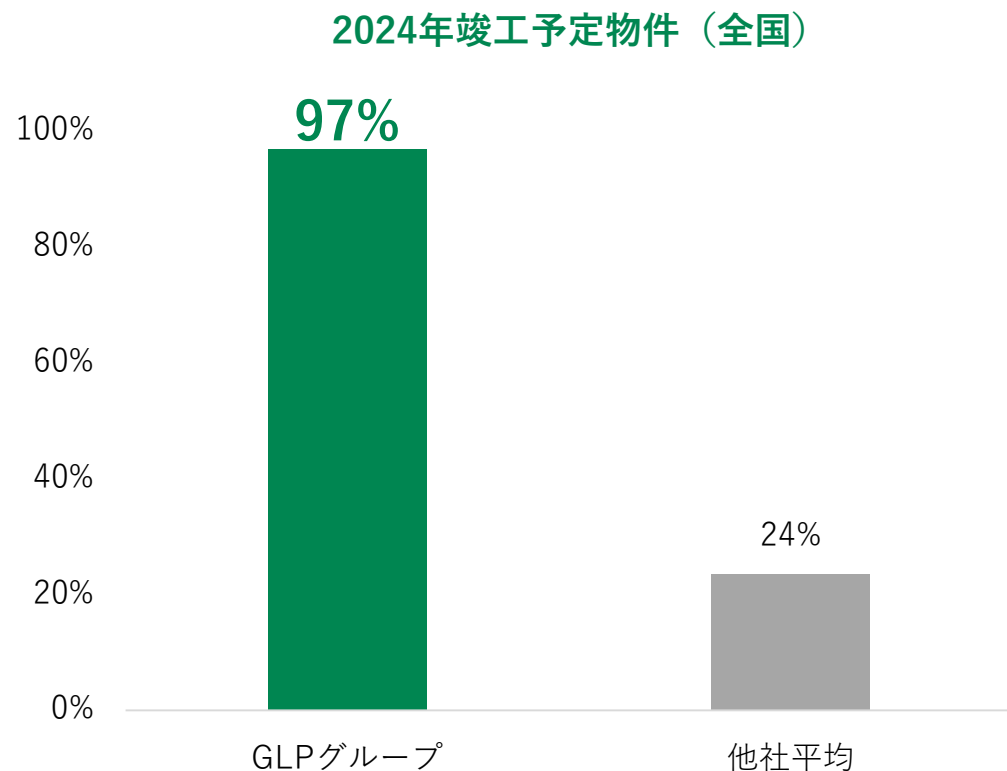


出所：シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2023年12月期）」

# 物流不動産マーケットの動向-3

GLPグループのリーシング進捗率は、他社平均と比較して2024年・2025年共に高水準で進捗

## リーシング進捗率（2023年12月末日時点）<sup>1</sup>



出所：GLPグループ調べ

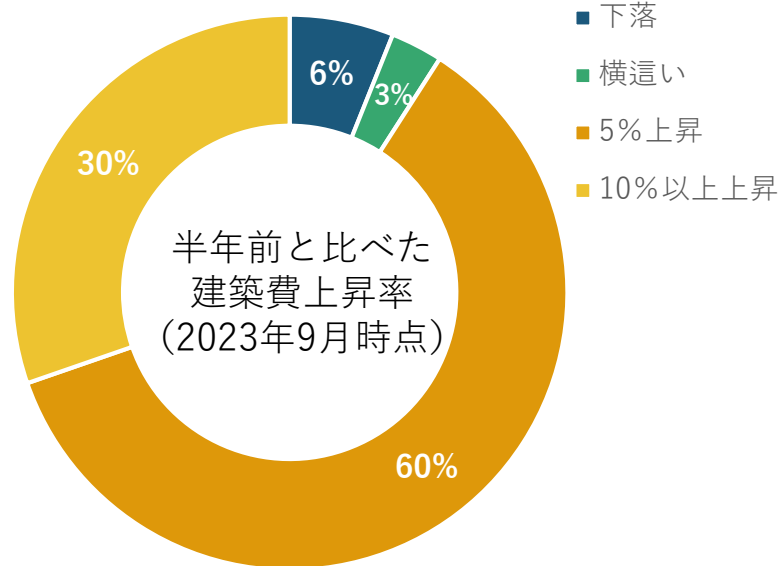
1. 全国にある先進的物流施設のリーシング進捗状況をGLPグループにて確認のうえ集計しています。「GLPグループ」については2023年12月時点においてGLPグループにて開発中の物件をいいます。各社とも賃貸可能面積に対して成約済面積の割合を算出し、表示桁未満は四捨五入しています。

# 物流不動産マーケットの動向-4

建築費高騰等の要因から、物流施設開発への新規参入は減少傾向に

## 建築費は高騰

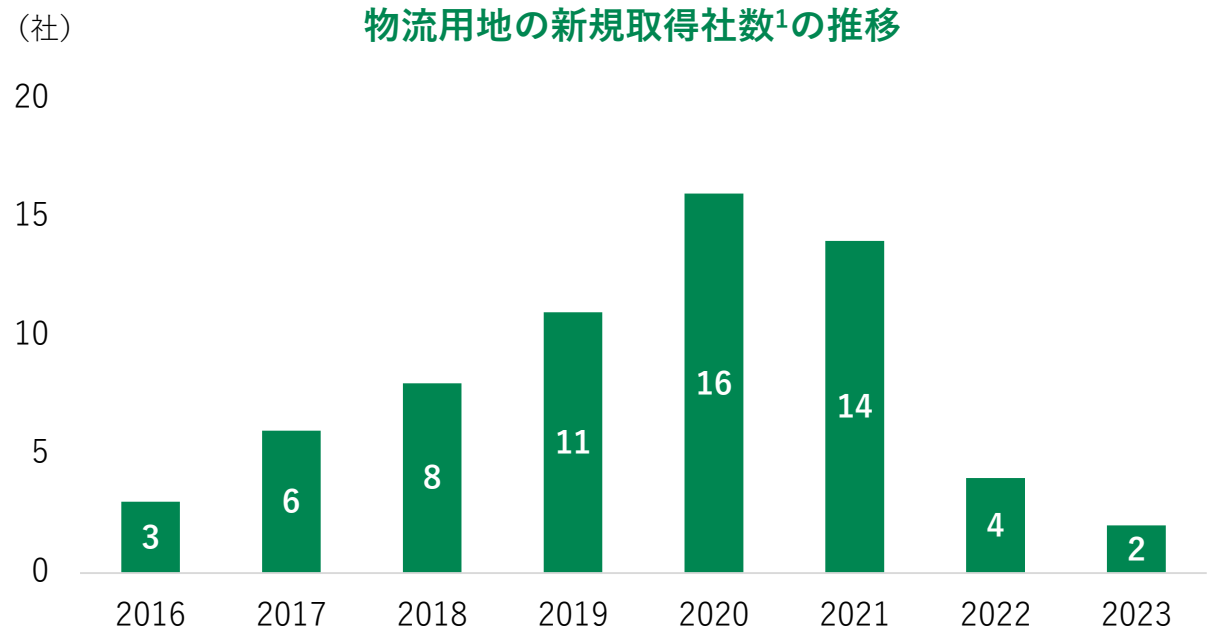
- ゼネコンへのアンケートによれば、大半のケースで建築費は高騰。足元でも高止まりが続いている状況



出所：取引金融機関の資料を基に本資産運用会社にて作成

## 物流施設開発のデベロッパー参入状況

- コロナ禍の2020年をピークとして物流施設開発への新規参入が相次ぐも、苦戦する事業者も見られ、競争環境は緩和基調



出所：GLPグループ調べ

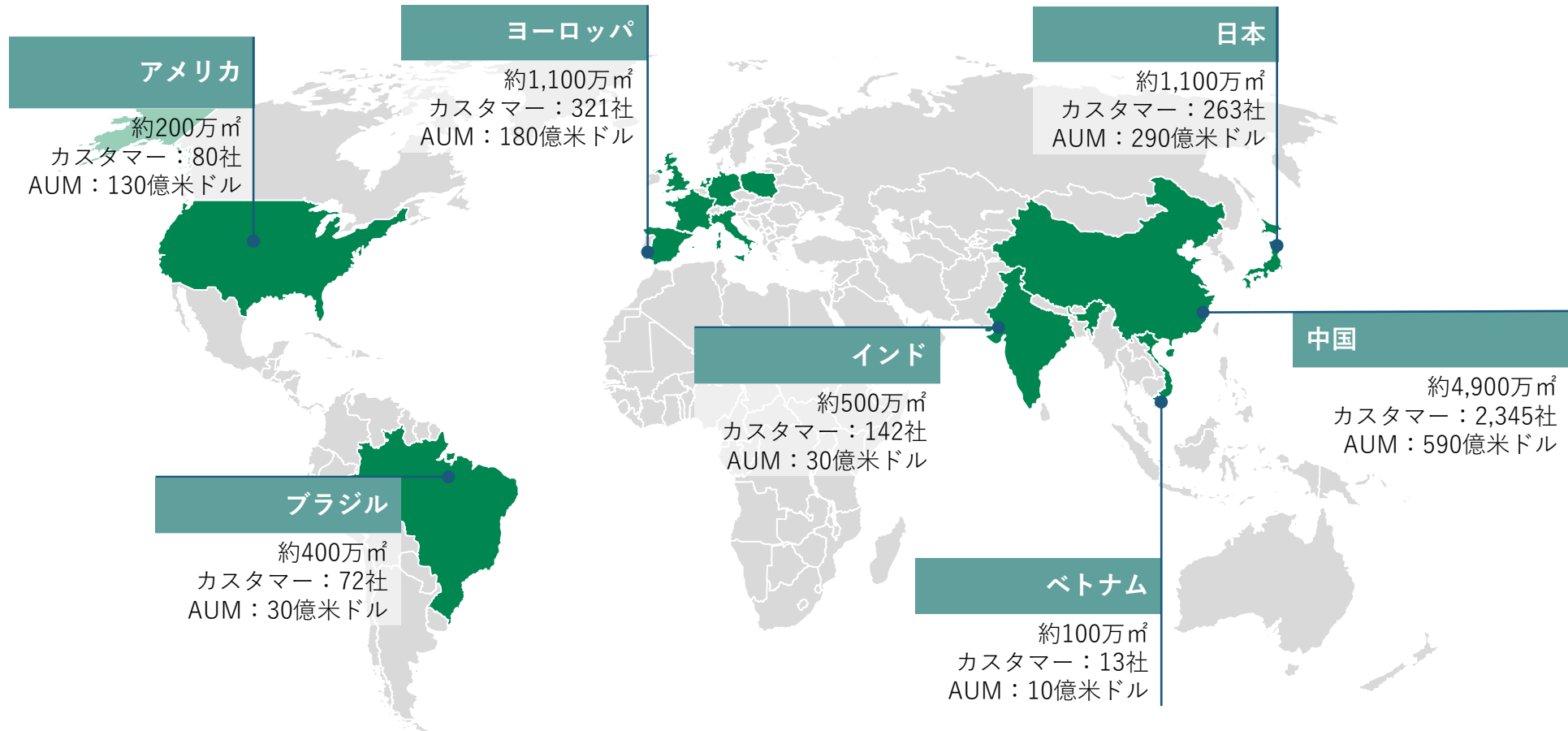
1. 「新規取得社数」は、用地を取得した事業者のうち、当該取得が物流施設を開発する目的で初めて取得した事業者の数を表しています。

# GLP投資法人の特徴



# GLPグループのグローバルネットワーク

日本をはじめ、中国、ヨーロッパ、アメリカ、インド、ブラジル、ベトナムの世界17か国で事業を展開  
運用資産残高（AUM）は約1,280億米ドル、総延床面積は約8,400万㎡





# GLP投資法人の特徴

物流J-REITトップとなる91物件から構成される分散が効いたポートフォリオにより、99%を超える高稼働を実現

保有物件数

91物件

資産規模  
(鑑定評価ベース)

1兆1,393億円

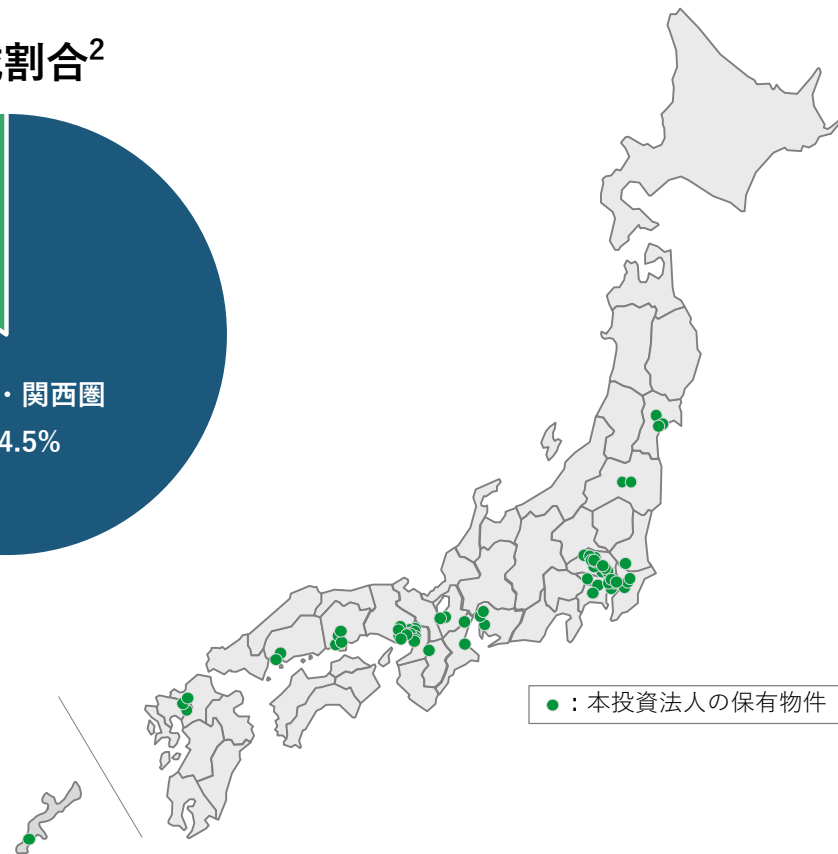
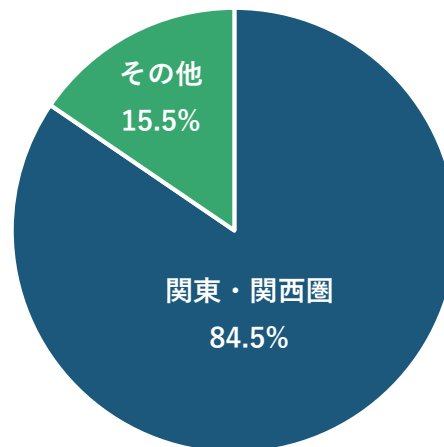
テナント数

171社

稼働率

99.8%

地域割合<sup>2</sup>



1. 各数値は、2024年2月末日時点。  
2. 「地域割合」はそれぞれ取得価格ベースで算出しています。

# GLP投資法人の外部成長の変遷

上場以来、継続的な外部成長を通じた投資主価値の向上を実現



# Appendix



# 2024年2月期：決算の概要（対2023年10月予想比）

NOIの増加や自己投資口取得等を通じて利益分配は上振れた一方、投資信託協会規則に基づく利益超過分配金の減少により、分配金は対期首予想比+7円

項目		A 期首予想 (10/13時点)	B 2024年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	25,591	25,824	+232
	NOI	20,764	21,145	+381
	営業利益	13,236	13,577	+340
	経常利益	11,645	11,995	+350
	当期純利益	11,911	12,704	+792
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,753	<b>2,760</b>	<b>+7</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,418	2,594	+176
	利益超過分配金 (2)	335	166	▲169
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	98.1%	99.8%	+1.7%
	期中平均稼働率	99.1%	99.6%	+0.5%

## DPU差異要因 (金額単位：円)

### +78 NOIの増加

・ 賃料収入の増加	+31
・ リーシングコミッションの減少	+23
・ 発電設備賃貸収入の増加	+11
・ その他賃貸事業費用の減少等	+13

### +1 各種費用の減少

・ 減価償却費の減少	+7
・ 資産運用報酬の増加	▲15
・ その他費用の減少等	+9

### +16 財務戦略

・ 自己投資口の取得	+14
・ 財務コストの予想対比下振れ	+2

### ▲88 利益超過分配金の減少等

・ 舞洲II火災に伴う損害賠償金	+80
・ 投信協会規則に基づく利益超過分配金の減額	▲168

+7 (対期首予想比)

# 2024年2月期：決算の概要（対前期比）

物件売却益の剥落、発電設備賃貸収入の季節変動による減少等の影響により対前期比▲464円

項 目		A 2023年 8月期実績	B 2024年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	27,954	25,824	▲2,130
	NOI	20,912	21,145	+233
	営業利益	15,325	13,577	▲1,747
	経常利益	13,790	11,995	▲1,795
	当期純利益	14,035	12,704	▲1,331
1口当たり 分配金（円）	合計 (1) + (2)	3,224	<b>2,760</b>	<b>▲464</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,850	2,594	▲256
	利益超過分配金 (2)	374	166	▲208
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.5%	99.8%	+0.3%
	期中平均稼働率	99.2%	99.6%	+0.4%

## DPU差異要因 (金額単位：円)

<b>▲405</b>	<b>物件売却による影響</b>	
	・ GLP江別売却益の剥落等	▲405
<b>+18</b>	<b>NOIの増加</b>	
	・ 賃料収入の増加	+35
	・ リーシングコミッションの減少	+23
	・ 発電設備賃貸収入の減少	▲38
	・ その他賃貸事業費用の増加等	▲2
<b>▲13</b>	<b>各種費用の増加</b>	
	・ 資産運用報酬の増加等	▲8
	・ 財務コストの増加	▲5
<b>+76</b>	<b>新規取得物件による効果</b>	
	・ NOIの増加	+127
	・ 減価償却費の増加	▲26
	・ 資産運用報酬の増加	▲18
	・ 財務コストの増加等	▲7
<b>+16</b>	<b>財務戦略</b>	
	・ 自己投資口の取得	+16
<b>▲156</b>	<b>利益超過分配金の減少等</b>	
	・ 一時的利益超過分配の減少 (前期増資関連)	▲68
	・ 舞洲II火災に伴う損害賠償金	+80
	・ 投信協会規則に基づく利益 超過分配金の減額	▲168

**▲464 (対前期比)**

# 2024年8月期：業績予想の概要（対前期比）

利益超過分配の通常化等の影響により対前期比+125円

項目		A 2024年 2月期実績	B 2024年 8月期予想 <sup>1</sup>	B - A	2025年 2月期予想 <sup>1</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	25,824	26,111	+287	25,627
	NOI	21,145	21,177	+31	20,642
	営業利益	13,577	13,387	▲189	13,105
	経常利益	11,995	11,756	▲239	11,395
	当期純利益	12,704	12,651	▲52	11,588
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,760	<b>2,885</b>	<b>+125</b>	2,667
	利益超過分配金を除く (1)	2,594	2,583	▲11	2,366
	利益超過分配金 (2)	166	302	+136	301

## DPU差異要因 (金額単位：円)

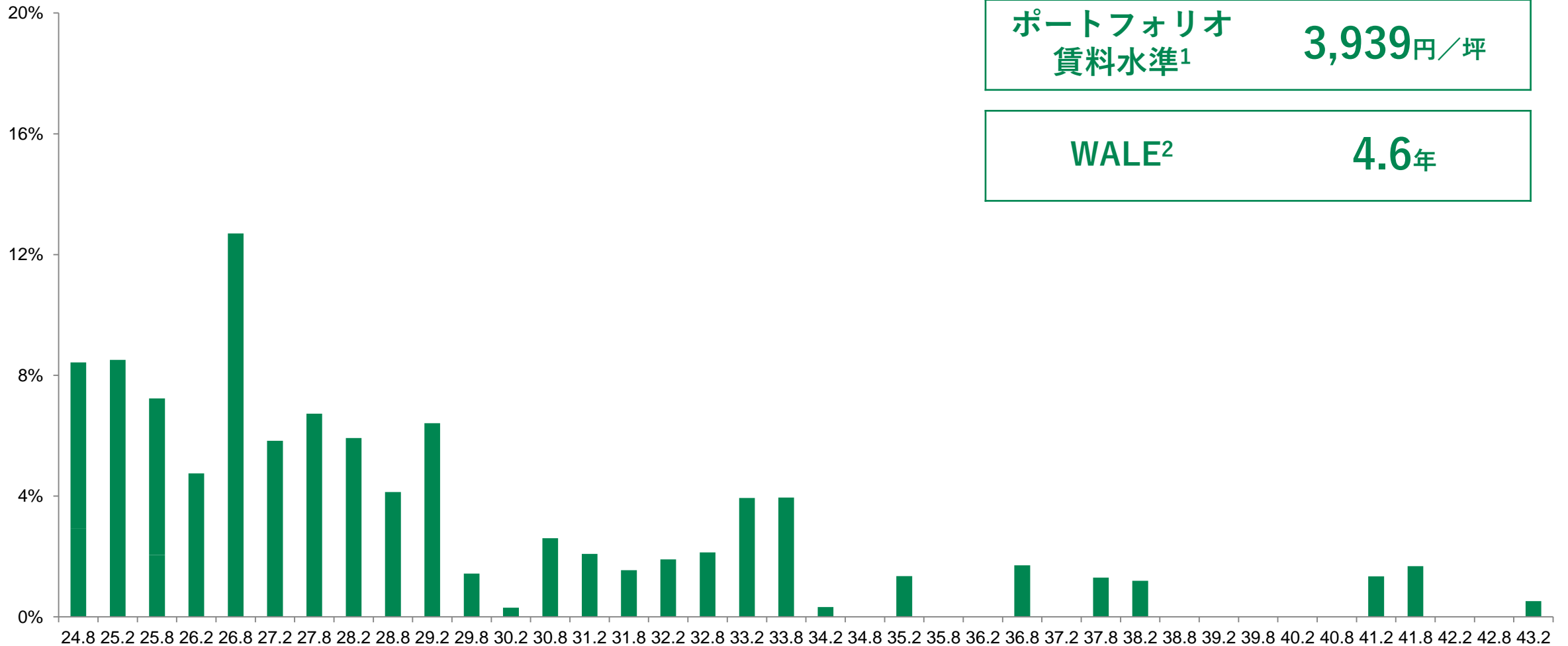
<b>▲15</b>	物件売却による影響	
	・ GLP盛岡売却益の剥落等	▲15
<b>▲26</b>	2023年新規取得物件の公租公課	
<b>+29</b>	NOIの増加	
	・ 賃料収入の増加	+38
	・ 発電設備賃貸収入の増加	+38
	・ 公租公課の増加	▲19
	・ 水道光熱費収支	▲15
	・ 修繕費の増加	▲6
	・ その他賃貸事業費用の増加等	▲7
<b>▲56</b>	各種費用の増加	
	・ 舞洲II関係の利益保険の減少	▲27
	・ 財務コストの増加	▲12
	・ 減価償却費の増加	▲8
	・ その他費用の増加等	▲9
<b>+102</b>	GLP 舞洲IIに係る保険金受領等	
<b>+91</b>	利益超過分配金の通常化	
	・ 継続的利益超過分配の増加	+66
	・ 一時的利益超過分配の増加	+25

**+125 (対前期比)**

38 表中の金額は小数点第1位以下を切り捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入で記載しています。  
1. 2024年4月15日付「2024年2月期 決算短信」に記載の2024年8月期及び2025年2月期業績予想を記載しています。

# 分散の効いたリース満期

## 賃貸借契約満期の分散状況

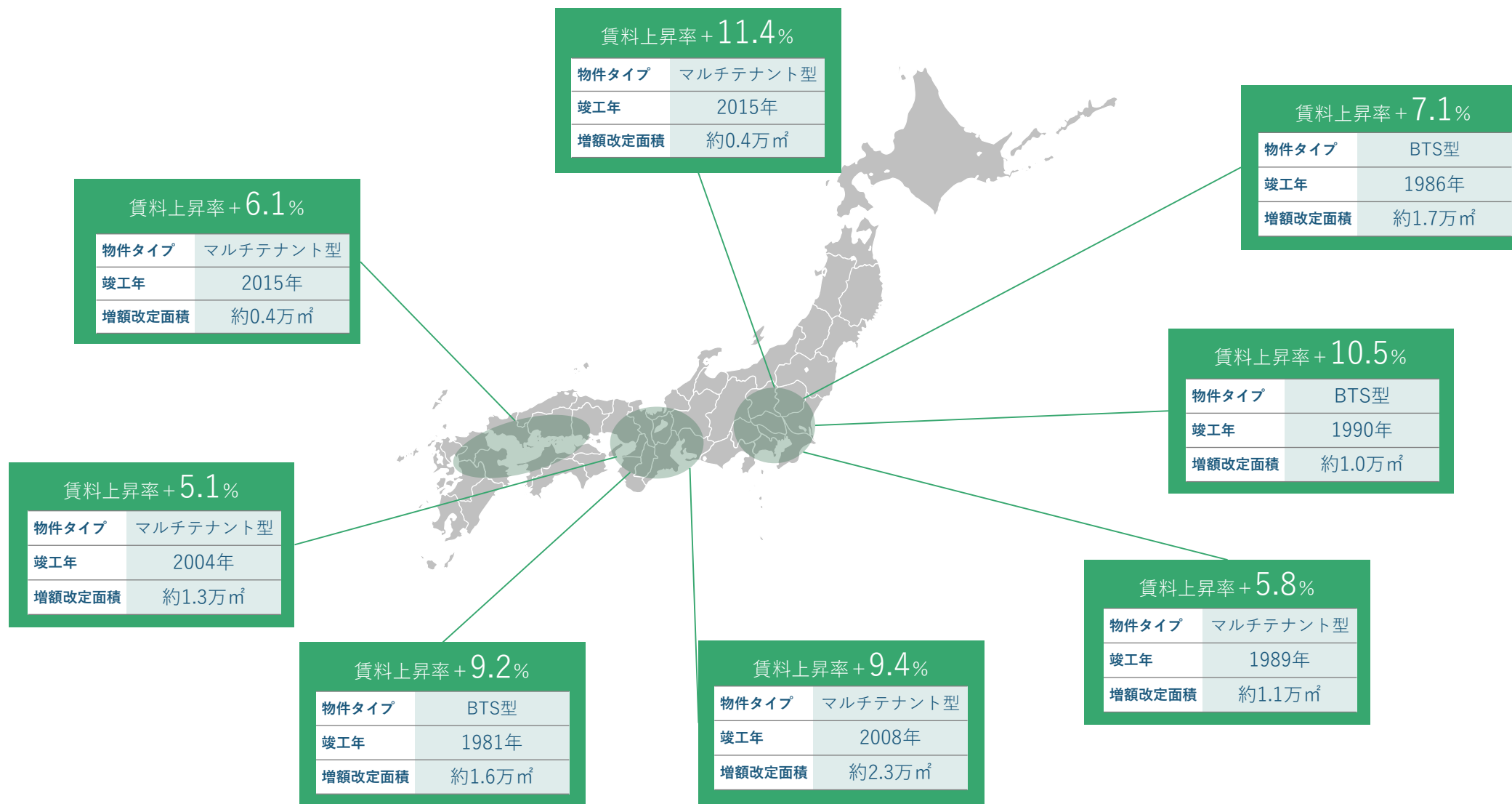


ポートフォリオ  
賃料水準<sup>1</sup> **3,939円/坪**

WALE<sup>2</sup> **4.6年**

1. 2024年3月末日時点において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、1円未満を切り捨てて記載しています。  
2. 2024年3月末日時点において有効な賃貸借契約に基づく平均残存賃貸借期間をいいます。

# その他の増賃事例



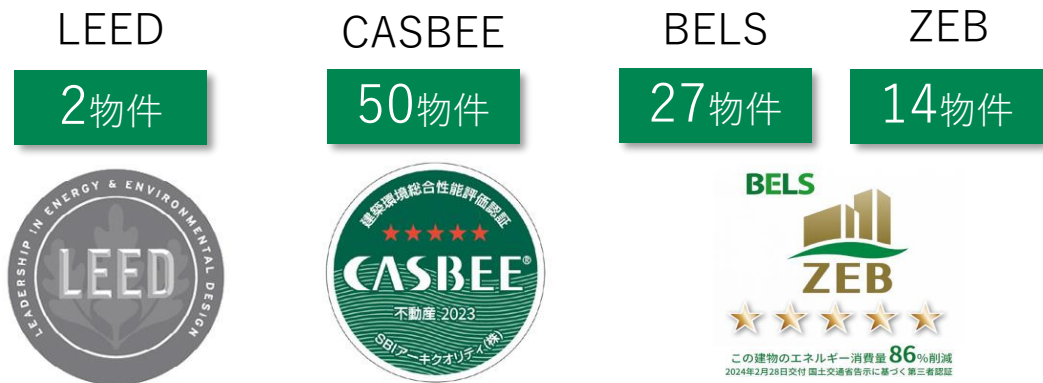
1. 本頁における事例は、2024年2月期及び2024年8月期の賃料増額事例より抜粋しています。  
 2. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。



# ESGの取組み「環境」

## 環境認証の取得

- 2024年2月期には、「GLP大阪」等の6物件で環境認証を取得
- 本投資法人の環境認証取得割合は延床面積ベースで89.1%<sup>1</sup>に上昇



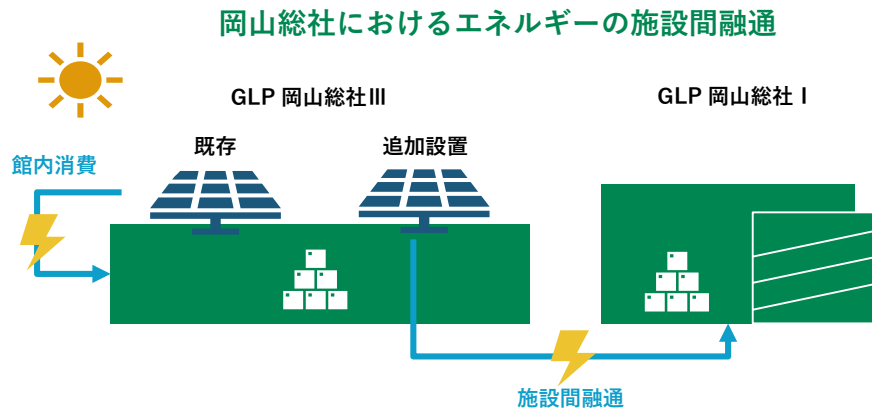
## GRESBにおいて最上位の評価を獲得

- 2023年「GRESBリアルエステイト評価」において、最高位の「5 Star」を4年連続で獲得
- 上場物流不動産セクターで3年連続となる世界1位（42社中）の総合スコアを獲得
- 物流不動産セクター全体における「Global Sector Leader」、「Regional Sector Leader」を受賞



## 施設間での再生可能エネルギーのやり取り

- 発電した再生可能エネルギーの館内利用に加え、隣接する施設への送電、離れた位置にある施設への融通を行うなど、再生可能エネルギーの利用を最大化



## 環境に配慮した建物



## 環境負荷削減の取組み



# ESGの取組み 「社会」 「ガバナンス」

## GLPグループの社会貢献活動への取組み



## 入居企業の快適性の向上及び安全性の確保



### ■ 災害協定の締結（GLPグループ）

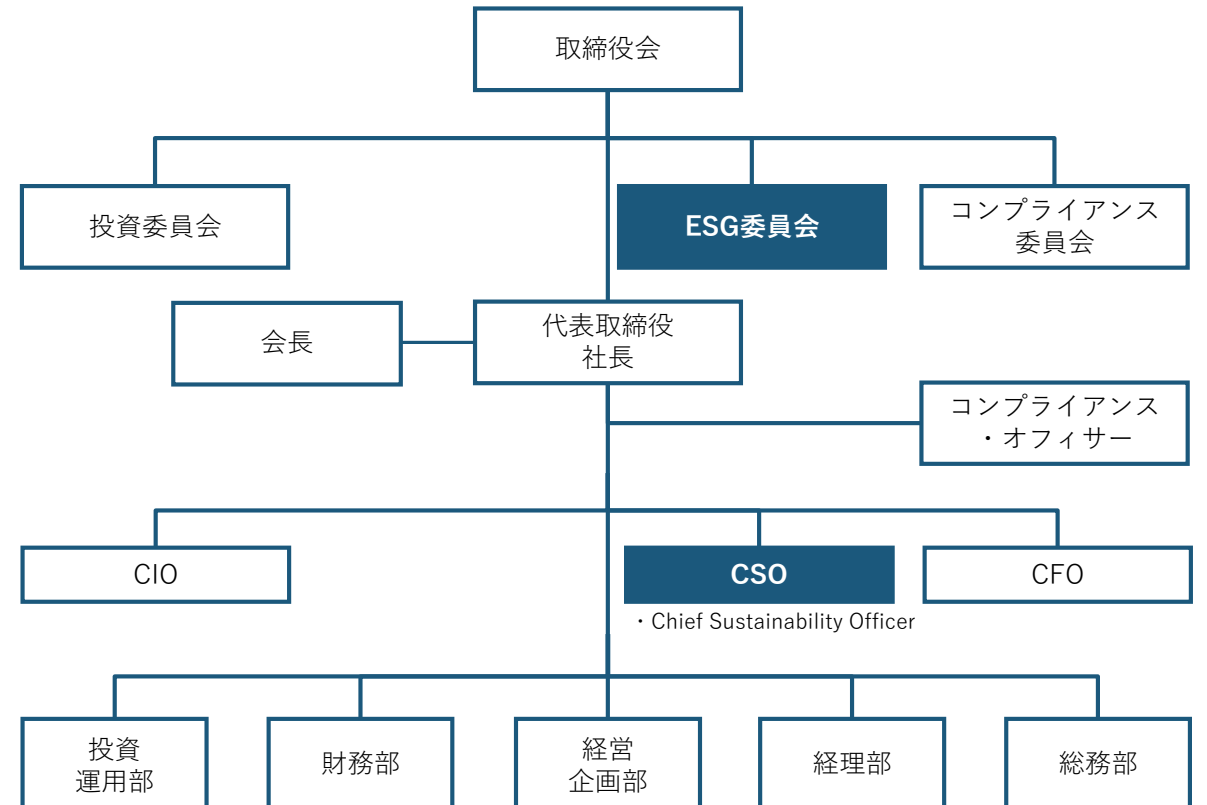


### ■ 地域に開かれた物流施設の開発



## ESGの推進体制

- サステナビリティに関する取組みを一層推進すべく、2021年4月にESG委員会を設立し、CSOを任命

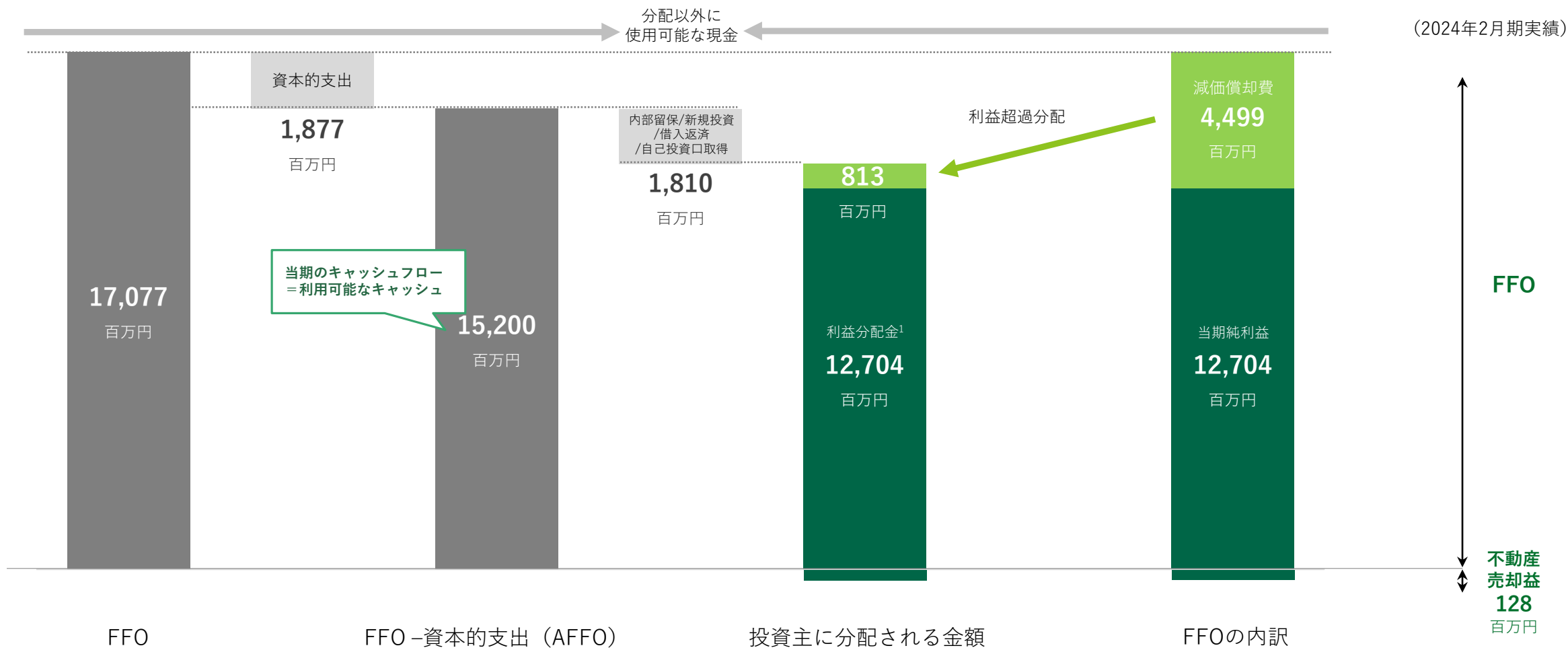


# 1口当たりNAV推移<sup>1</sup>



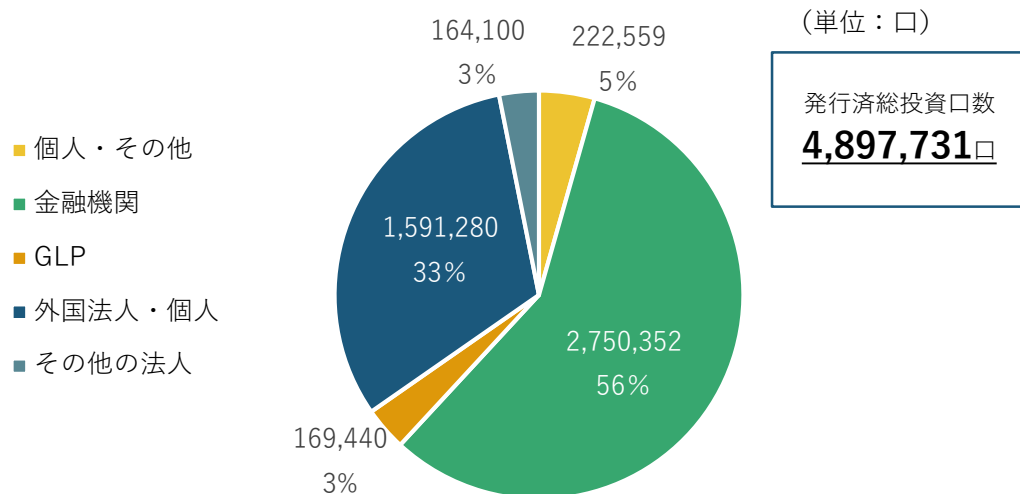
1. 1口当たりNAVは「(純資産額-分配金+各期末時点における鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数」にて算出しています。

# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配



# 投資主の概況

## 所有者別投資口数<sup>1</sup>



## 上位投資主の概要<sup>2</sup>

(2024年2月期末時点)

名称	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,133,195	23.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	745,779	15.2%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	239,990	4.9%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	141,473	2.8%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	2.7%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	111,586	2.2%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	110,243	2.2%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	69,375	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	64,932	1.3%
上田八木短資株式会社	60,434	1.2%
合計	2,809,247	57.3%

## 所有者別投資主数

(単位：人)	7期 (2015/8期)	8期 (2016/2期)	9期 (2016/8期)	10期 (2017/2期)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)	18期 (2021/2期)	19期 (2021/8期)	20期 (2022/2期)	21期 (2022/8期)	22期 (2023/2期)	23期 (2023/8期)	24期 (2024/2期)
金融機関	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222	209	226
国内法人	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367	464	436
外国法人・個人	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599	597	618
個人・その他	14,513	15,218	13,630	13,871	13,944	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986	16,359	16,724	16,596	16,657	17,635	19,897	20,192
合計	15,182	15,914	14,313	14,521	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980	17,477	17,905	17,737	17,790	18,823	21,167	21,472

# ポートフォリオ一覧1

(2024年2月29日時点)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>1</sup>	テナント数
関東圏-01	GLP東京	22,700	2.6%	56,757	56,757	100.0%	2
関東圏-02	GLP東扇島	4,980	0.6%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-03	GLP昭島	7,555	0.9%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-04	GLP富里	4,990	0.6%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-05	GLP習志野II (土地)	8,340	0.9%	-	-	-	-
関東圏-06	GLP船橋	1,720	0.2%	10,465	10,465	100.0%	1
関東圏-07	GLP加須	11,500	1.3%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-09	GLP杉戸II	19,000	2.1%	101,272	100,345	99.1%	4
関東圏-10	GLP岩槻	6,940	0.8%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-11	GLP春日部	4,240	0.5%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP越谷II	9,780	1.1%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP三郷II	14,868	1.7%	57,556	57,556	100.0%	3
関東圏-14	GLP辰巳	4,960	0.6%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP羽村	7,660	0.9%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP船橋III	3,050	0.3%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	6,150	0.7%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP浦安III	18,760	2.1%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP辰巳II a	6,694	0.8%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP東京II	36,373	4.1%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-23	GLP新木場	11,540	1.3%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP習志野	5,320	0.6%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP杉戸	8,481	1.0%	58,918	58,918	100.0%	1
関東圏-27	GLP松戸	2,356	0.3%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 <sup>2</sup>	15,500	1.7%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP厚木II	21,100	2.4%	74,176	74,176	100.0%	2
関東圏-30	GLP吉見	11,200	1.3%	62,362	62,362	100.0%	1
関東圏-31	GLP野田吉春	4,496	0.5%	26,631	26,631	100.0%	1
関東圏-32	GLP浦安	7,440	0.8%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP船橋II	7,789	0.9%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP三郷	16,939	1.9%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP新砂	18,300	2.1%	44,355	44,355	100.0%	5

# ポートフォリオ一覧2

(2024年2月29日時点)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>1</sup>	テナント数
関東圏-36	GLP湘南	5,870	0.7%	23,832	23,832	100.0%	1
関東圏-37	GLP横浜	40,420	4.6%	95,312	95,312	100.0%	5
関東圏-38	GLP川島	12,150	1.4%	42,187	42,187	100.0%	1
関東圏-39	GLP船橋IV	7,710	0.9%	31,576	31,576	100.0%	1
関東圏-40	GLP東扇島II	2,365	0.3%	11,362	11,362	100.0%	1
関東圏-41	GLP狭山日高II	21,630	2.4%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP東扇島III	6,320	0.7%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP浦安II	16,885	1.9%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-44	GLP柏II	8,106	0.9%	32,363	32,363	100.0%	1
関東圏-45	GLP八千代II	13,039	1.5%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP座間	43,113	4.9%	114,147	107,843	94.5%	17
関東圏-47	GLP新座	7,191	0.8%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	GLP狭山日高I	10,300	1.2%	39,579	39,579	100.0%	1
関東圏-49	GLP常総	16,350	1.8%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	GLP北本	15,649	1.8%	48,800	48,800	100.0%	3
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 <sup>4</sup>	19,350	2.2%	41,864	41,864	100.0%	1
関西圏-01	GLP枚方	4,750	0.5%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-02	GLP枚方II	7,940	0.9%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-03	GLP舞洲II <sup>4</sup>	3,283	0.4%	-	-	-	-
関西圏-04	GLP津守	1,990	0.2%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-05	GLP六甲	5,160	0.6%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-06	GLP尼崎	24,963	2.8%	110,228	110,228	100.0%	7
関西圏-07	GLP尼崎II	2,040	0.2%	12,315	12,315	100.0%	1
関西圏-08	GLP奈良	2,410	0.3%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-09	GLP堺	2,000	0.2%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP六甲II	3,430	0.4%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP門真	2,430	0.3%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-14	GLP神戸西	7,150	0.8%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP深江浜	4,798	0.5%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP舞洲I	19,390	2.2%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP大阪	36,000	4.1%	128,520	128,342	99.9%	11

# ポートフォリオ一覧3

(2024年2月29日時点)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>1</sup>	テナント数
関西圏-18	GLP摂津	7,300	0.8%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP西宮	2,750	0.3%	19,766	19,766	100.0%	1
関西圏-20	GLP滋賀	4,550	0.5%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP寝屋川	8,100	0.9%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	GLP六甲Ⅲ	7,981	0.9%	31,239	31,239	100.0%	2
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	2,175	0.2%	12,478	12,478	100.0%	1
関西圏-24	GLP尼崎Ⅲ	6,665	0.8%	17,220	17,220	100.0%	1
関西圏-25	GLP野洲	5,820	0.7%	20,350	20,350	100.0%	1
その他-02	GLP富谷	3,102	0.3%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-03	GLP郡山Ⅰ	4,100	0.5%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-04	GLP郡山Ⅲ	2,620	0.3%	27,671	27,671	100.0%	4
その他-05	GLP東海	6,210	0.7%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-06	GLP早島	1,190	0.1%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-07	GLP早島Ⅱ	2,460	0.3%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-08	GLP基山	5,278	0.6%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	GLP仙台	5,620	0.6%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-12	GLP桑名	3,650	0.4%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	GLP小牧	10,748	1.2%	52,709	52,709	100.0%	1
その他-15	GLP扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP広島	3,740	0.4%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP鳥栖Ⅰ	9,898	1.1%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP富谷Ⅳ	5,940	0.7%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP岡山総社Ⅰ	12,800	1.4%	62,995	62,995	100.0%	6
その他-22	GLP岡山総社Ⅱ	12,700	1.4%	63,163	62,914	99.6%	5
その他-23	GLP藤前	1,980	0.2%	12,609	12,609	100.0%	1
その他-24	GLP鈴鹿	5,030	0.6%	33,101	33,101	100.0%	1
その他-25	GLP岡山総社Ⅲ	6,980	0.8%	31,425	31,425	100.0%	4
その他-26	GLP福岡粕屋	14,000	1.6%	41,338	41,338	100.0%	1
その他-27	GLP沖縄浦添	17,900	2.0%	57,700	57,700	100.0%	1
合計 (91物件)		887,655	100.0%	3,498,173	3,490,167	99.8%	171



# 鑑定評価額一覧1

(2024年2月29日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-01	GLP東京	JLL森井鑑定株式会社	35,500	36,200	3.2%	34,800	3.0%	3.4%
関東圏-02	GLP東扇島	JLL森井鑑定株式会社	8,320	8,550	3.6%	8,090	3.4%	3.8%
関東圏-03	GLP昭島	JLL森井鑑定株式会社	11,300	11,500	3.6%	11,100	3.4%	3.8%
関東圏-04	GLP富里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,070	7,270	4.0%	6,990	1y 3.9% 2y 4.0% 3y- 4.1%	4.2%
関東圏-05	GLP習志野II (土地)	株式会社谷澤総合鑑定所	8,410	-	-	8,410	3.1%	3.1%
関東圏-06	GLP船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,430	2,510	3.8%	2,400	1y-7y 3.7% 8y- 3.9%	4.0%
関東圏-07	GLP加須	株式会社谷澤総合鑑定所	16,500	16,800	3.9%	16,300	1y-2y 3.9% 3y- 4.0%	4.1%
関東圏-09	GLP杉戸II	JLL森井鑑定株式会社	29,000	29,400	3.5%	28,500	3.3%	3.7%
関東圏-10	GLP岩槻	JLL森井鑑定株式会社	11,100	11,300	3.6%	10,800	3.4%	3.8%
関東圏-11	GLP春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,350	5,540	3.6%	5,270	3.4%	3.8%
関東圏-12	GLP越谷II	JLL森井鑑定株式会社	16,000	16,600	3.5%	15,700	3.3%	3.7%
関東圏-13	GLP三郷II	JLL森井鑑定株式会社	24,900	26,000	3.5%	24,400	3.3%	3.7%
関東圏-14	GLP辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,970	7,230	3.2%	6,860	3.0%	3.4%
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	13,100	13,400	3.6%	12,900	1y-5y 3.4% 6y- 3.6%	3.8%
関東圏-16	GLP船橋III	シービーアールイー株式会社	5,620	5,570	3.7%	5,620	3.4%	3.7%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	9,380	9,560	4.3%	9,200	4.1%	4.5%
関東圏-18	GLP浦安III	株式会社谷澤総合鑑定所	27,400	27,600	3.2%	27,300	1y-4y 3.1% 5y- 3.2%	3.3%
関東圏-19	GLP辰巳II a	JLL森井鑑定株式会社	10,200	10,400	3.2%	9,930	3.0%	3.4%
関東圏-21	GLP東京II	一般財団法人日本不動産研究所	57,900	59,300	3.1%	56,400	2.9%	3.3%
関東圏-23	GLP新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	16,000	16,400	3.3%	15,800	1y-9y 3.2% 10y- 3.4%	3.5%
関東圏-24	GLP習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	6,600	6,660	3.9%	6,570	1y-4y 3.7% 5y- 3.9%	4.0%
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	11,100	11,400	3.7%	10,800	3.5%	3.9%
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,780	3,870	3.8%	3,690	3.6%	4.0%

# 鑑定評価額一覧2

(2024年2月29日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 <sup>2</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	20,050	20,400	3.5%	19,650	3.3%	3.7%
関東圏-29	GLP厚木 II	株式会社谷澤総合鑑定所	29,000	29,800	3.2%	28,600	1y-2y 3.2% 3y- 3.3%	3.4%
関東圏-30	GLP吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	14,000	14,300	3.8%	13,800	1y-2y 3.7% 3y- 3.8%	3.9%
関東圏-31	GLP野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	6,190	6,220	3.9%	6,180	1y 3.6% 2y- 3.8%	3.9%
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,850	8,980	3.4%	8,790	1y-4y 3.2% 5y- 3.4%	3.5%
関東圏-33	GLP船橋 II	JLL森井鑑定株式会社	8,740	9,100	3.6%	8,580	3.4%	3.8%
関東圏-34	GLP三郷	JLL森井鑑定株式会社	19,900	20,300	3.5%	19,400	3.3%	3.7%
関東圏-35	GLP新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	22,400	23,200	3.3%	22,200	1y-2y 3.2% 3y-10y 3.4%	3.5%
関東圏-36	GLP湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	7,320	7,300	3.9%	7,330	1y-4y 3.7% 5y-3.9%	4.0%
関東圏-37	GLP横浜	JLL森井鑑定株式会社	46,000	47,700	3.3%	45,300	3.1%	3.5%
関東圏-38	GLP川島	株式会社谷澤総合鑑定所	13,600	14,000	3.5%	13,400	3.6%	3.7%
関東圏-39	GLP船橋IV	一般財団法人日本不動産研究所	9,660	9,830	3.7%	9,490	3.5%	3.9%
関東圏-40	GLP東扇島 II	JLL森井鑑定株式会社	2,820	2,910	3.6%	2,730	3.3%	3.8%
関東圏-41	GLP狭山日高 II	株式会社谷澤総合鑑定所	24,200	25,000	3.6%	23,800	3.7%	3.8%
関東圏-42	GLP東扇島 III	JLL森井鑑定株式会社	7,490	7,670	3.6%	7,300	3.4%	3.8%
関東圏-43	GLP浦安 II	一般財団法人日本不動産研究所	19,100	19,500	3.5%	18,600	2.9%	3.7%
関東圏-44	GLP柏 II	株式会社谷澤総合鑑定所	9,760	10,100	3.6%	9,620	1y-3y 3.5% 4y- 3.7%	3.8%
関東圏-45	GLP八千代 II	シービーアールイー株式会社	15,000	14,800	3.8%	15,000	3.4%	3.8%
関東圏-46	GLP座間	一般財団法人日本不動産研究所	47,200	47,500	3.5%	46,800	3.2%	3.6%
関東圏-47	GLP新座	シービーアールイー株式会社	8,810	8,780	3.8%	8,810	3.4%	3.8%
関東圏-48	GLP狭山日高 I	株式会社谷澤総合鑑定所	12,500	12,800	3.7%	12,400	1-2y 3.5% 3y- 3.7%	3.8%
関東圏-49	GLP常総	JLL森井鑑定株式会社	16,400	17,100	3.8%	16,100	3.6%	4.0%
関東圏-50	GLP北本	株式会社谷澤総合鑑定所	16,200	17,000	3.5%	15,900	1y-2y 3.5% 3y- 3.6%	3.7%

# 鑑定評価額一覧3

(2024年2月29日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 <sup>4</sup>	株式会社谷澤総合鑑定所	20,600	21,300	3.2%	20,340	1y-10y 3.2% 11y 3.3%	3.4%
関西圏-01	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	7,240	7,320	4.3%	7,150	3.9%	4.6%
関西圏-02	GLP枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	12,000	12,200	3.9%	11,800	3.7%	4.1%
関西圏-03	GLP舞洲Ⅱ <sup>4</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	5,200	—	—	—	—	—
関西圏-04	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	3,460	3,520	4.5%	3,390	4.2%	4.8%
関西圏-05	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	7,550	7,680	4.3%	7,410	3.9%	4.6%
関西圏-06	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	36,900	37,600	3.6%	36,100	3.4%	3.8%
関西圏-07	GLP尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,940	3,000	4.4%	2,880	4.0%	4.8%
関西圏-08	GLP奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,860	2,900	5.2%	2,810	5.0%	5.4%
関西圏-09	GLP堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,600	2,640	4.3%	2,550	4.0%	4.6%
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,950	4,970	4.1%	4,940	4.1%	4.3%
関西圏-11	GLP門真	シービーアールイー株式会社	3,820	3,900	4.0%	3,820	3.8%	4.1%
関西圏-14	GLP神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	9,140	9,230	4.3%	9,050	4.0%	4.4%
関西圏-15	GLP深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	5,470	5,570	4.2%	5,370	3.9%	4.4%
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	22,300	22,700	3.7%	21,900	3.5%	3.9%
関西圏-17	GLP大阪	JLL森井鑑定株式会社	44,700	45,400	3.4%	43,900	3.2%	3.6%
関西圏-18	GLP摂津	一般財団法人日本不動産研究所	8,100	8,260	4.5%	7,940	4.1%	4.5%
関西圏-19	GLP西宮	一般財団法人日本不動産研究所	3,160	3,190	4.5%	3,120	4.0%	4.4%
関西圏-20	GLP滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,990	5,090	4.5%	4,890	4.3%	4.7%
関西圏-21	GLP寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,520	9,740	3.6%	9,300	3.4%	3.8%
関西圏-22	GLP六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	9,720	10,100	3.6%	9,560	3.4%	3.8%
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	2,970	3,160	3.8%	2,890	3.5%	4.0%
関西圏-24	GLP尼崎Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	6,970	7,260	3.5%	6,850	3.3%	3.7%
関西圏-25	GLP野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	5,920	6,130	4.0%	5,830	1y-10y 4.0% 11y 4.1%	4.2%
その他-02	GLP富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,050	4,190	4.5%	3,990	4.4%	4.7%
その他-03	GLP郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,730	4,760	5.0%	4,710	4.9%	5.2%
その他-04	GLP郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	3,050	3,020	5.1%	3,060	1y 4.8% 2y- 5.0%	5.3%

# 鑑定評価額一覧4

(2024年2月29日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-05	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	9,460	9,670	3.8%	9,250	3.6%	4.0%
その他-06	GLP早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,980	2,010	4.9%	1,950	4.7%	5.1%
その他-07	GLP早島II	一般財団法人日本不動産研究所	3,420	3,450	4.5%	3,380	4.2%	4.7%
その他-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,780	6,930	4.3%	6,620	3.8%	4.7%
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	8,250	8,350	4.3%	8,200	1y-3y 4.0% 4y-10y 4.2%	4.5%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,700	4,770	4.9%	4,670	1y-3y 4.9% 4y-10y 5.1%	5.1%
その他-14	GLP小牧	JLL森井鑑定株式会社	16,400	16,700	3.8%	16,000	3.6%	4.0%
その他-15	GLP扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,670	1,660	5.7%	1,670	5.4%	5.7%
その他-16	GLP広島	一般財団法人日本不動産研究所	5,120	5,170	4.7%	5,060	4.4%	4.9%
その他-19	GLP鳥栖I	一般財団法人日本不動産研究所	13,600	13,800	4.2%	13,400	3.6%	4.4%
その他-20	GLP富谷IV	JLL森井鑑定株式会社	6,940	7,070	4.5%	6,800	4.3%	4.7%
その他-21	GLP岡山総社I	株式会社谷澤総合鑑定所	14,100	14,200	4.4%	14,000	1Y 4.3% 2-3y 4.4% 4y- 4.5%	4.6%
その他-22	GLP岡山総社II	株式会社谷澤総合鑑定所	13,900	14,200	4.4%	13,800	1y-2Y 4.3% 3-5y 4.4% 6y- 4.5%	4.6%
その他-23	GLP藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,380	2,600	4.2%	2,520	1y-3y 4.2% 4y-10y 4.3%	4.4%
その他-24	GLP鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	6,230	6,430	4.3%	6,140	4.4%	4.5%
その他-25	GLP岡山総社III	シービーアールイー株式会社	7,120	7,150	4.4%	7,120	4.1%	4.5%
その他-26	GLP福岡粕屋	株式会社谷澤総合鑑定所	14,300	14,600	3.7%	14,100	1y-8y 3.7% 9y 3.8%	3.9%
その他-27	GLP沖縄浦添	株式会社谷澤総合鑑定所	19,000	19,600	4.4%	18,700	1y-9y 4.3% 10y- 4.5%	4.6%
合計 (91物件)			1,139,380	1,150,540	3.6%	1,116,540	-	3.8%

# 注記

## P4

- 「首都圏における物流施設」は、シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2023年12月期）」を出典として、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県にある延床面積1万坪以上の複数テナント向けの賃貸施設をそれぞれ対象としています。
- 「首都圏における賃料」は、シービーアールイー株式会社「ロジスティクスマーケットビュー」を出典として、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域にある延床面積1万坪以上の複数テナント向けの賃貸施設を対象とし、新規契約を行う場合に、各調査時点において成約すると想定される賃料（共益費含む）、契約期間及びフリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基に算出された値です。

## P8

- 「特殊要因」とは、下記2点の一時的な特殊要因を相殺したものです。P9及びP10についても同様です。
  - GLP 習志野IIの建物部分の売却によって2024年2月期末時点の減価償却累計額が期初に見込んでいた金額より大幅に減少するため、投資信託協会の規則に基づき利益超過分配金の払い出しを予想対比で減額させています。
  - GLP 舞洲II火災に伴う火災保険料の増加に関し、過去も含めたこれまでの保険料増加分に対する損害賠償金が24年2月期に特別利益として計上されております。
- 「リース契約満期更改に伴う平均賃料上昇率」は、当該計算期間に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約またはダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、マルチテナント型物件（複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設をいいます。以下「マルチ」または「マルチ物件」ということがあります。）は倉庫部分、BTS型物件（Build to Suit:顧客の要望に沿った立地および設備を有する物流施設または単一のテナントに賃貸されている物流施設をいいます。以下「BTS」または「BTS物件」ということがあります。）は全区画の賃料を基に、再契約または新契約締結前の契約賃料（共益費を含みます。）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記載しています。なお、賃料増額率の算出にあたっては、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料（共益費を含みます。）の額を基準としています。以下同じです。
- 「リース契約期間中の賃料上昇」とは、CPI連動条項（消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項および協議により賃料を調整する旨の条項をいいます。なお、CPIに連動して賃料が自動的に増減する旨の条項については、CPIの上昇時のみ連動する条項とCPIの上昇時・下落時のいずれにも連動する条項の双方が含まれます。以下同じです。）に伴い、賃貸借契約の賃料が賃貸借期間中に増額されることを意味します。

## P14

- 「3年平均賃料上昇率」は、当該期間を含んだ直近6期の賃料上昇率を各期の改定対象面積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。
- 「3年平均稼働率」は、当該期間を含んだ直近6期において、各月末時点稼働率の平均を四捨五入して算出しています。
- 「EV充電器」とは、電気自動車（EV）の充電ができる充電器のことをいいます。以下同じです。

## P15

- 「2024年2月期 改定契約」とは、2024年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約を意味します。
- 「改定対象面積」とは、当該期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約またはダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約が締結された賃貸借契約に係る賃貸面積をいいます。但し、P17に記載している2024年8月期については、新たな契約の締結について合意の上で契約手続中および協議中の賃貸借契約に係る賃貸面積を含みます。以下同じです。
- 「CPI連動条項による改定」には、当該期に消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項が該当する契約のみを対象として算出しております。なお、CPI連動条項には、その他協議により賃料を調整する旨の条項がありますが、本頁の契約本数および賃料上昇率には含まれておりません。P17についても同様です。なお、P17における平均賃料上昇率において、改定の基準となるCPIが公表されていない契約においては、推定値を用いて算出しております。

## P17

- 「契約内定見込率」とは、2024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または新たな契約の締結について合意の上で契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る賃貸面積について、小数第一位を四捨五入して算出しています。

# 注記

## P18

1. 太陽光発電設備のNOI利回りは、太陽光パネルの発電容量や想定される年間有効発電量に電力料金単価を乗じて算出した想定収入（太陽光パネルの追加設置による電気料金の削減額）に対して、想定費用を差し引いて、設置費用で除算して算出しております。なお、いずれも設置検討時の利回りを記載しております。
2. 期中LED化のNOI利回りは、設置に伴いテナントから受領する或いは受領予定の収益額に対して、想定費用を差し引いて、設置費用で除算して算出しております。
3. 「固都税コンサルティング」とは、固定資産税評価額の軽減適正化を行うサービスのことをいいます。

## P21

1. 「優先交渉権対象物件」とは、本投資法人が「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利または取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度通減させることができる契約形態の対象資産を含む、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有する物件をいいます。以下同じです。
2. 本ページに記載のいずれの物件も、決算発表日現在において本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合することにつき判断を行っているものでもなく、また、将来本投資法人が取得を決定または取得できることを保証するものでもありません。
3. 「GFA」とは、延床面積（Gross Floor Area）をいいます。なお、延床面積は、登記簿上の記載に基づいております。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分70%）については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
4. 「スポンサー等」とは、本投資法人のスポンサーであるGLPグループまたはその開発ファンドをいいます。
5. 「ブリッジファンド等（第三者）」とは、本投資法人が将来取得することを前提に、一時的に不動産を保有することを目的として組成されたブリッジSPCまたはブリッジ会社であって、本投資法人、本資産運用会社およびGLPグループと資本・人的関係は有しないものをいいます。

## P22

1. これまで、GLP西神、GLP廿日市、GLP桶川、GLP福崎（2期に分けて売却）、GLP深谷、GLP江別、GLP盛岡を売却しています。なお、GLP 習志野IIは2024年2月期に建物部分のみを譲渡しておりますが、集計には含めておりません。
2. 当該売却物件の売却期前期及び前々期のNOI合計値を元に算出しています。

## P24

1. 「平均年限」は、2024年2月期末時点における有利子負債について、借入実行日または発行日から元本の最終返済期限または償還期限までの期間を各有利子負債金額に基づき加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
2. 「All-in コスト」は、利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出し、小数第三位を四捨五入して記載しています。
3. 「総資産LTV」は、本投資法人の2024年2月期末時点の総資産に対する有利子負債の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。
4. 「鑑定LTV」は、本投資法人の2024年2月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額に対する有利子負債の比率をいいます。2024年2月期末時点の「鑑定LTV」は以下の計算式により求められる割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。「鑑定LTV = (2024年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額) ÷ (2024年2月期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計額) × 100」
5. 「市場金利」とは、「10年物Swapレート」をいいます。「10年物Swapレート」とは、全銀協3ヶ月日本円TIBORと交換される10年固定金利のレートをいいます。

## P34

1. 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいいます。
2. 金額はいずれも取得価格に基づきます。
3. 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電施設13設備・49億円を含みます。

## P36-37

1. 「期末稼働率」は、各期末における各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を四捨五入して算出しています。

# 注記

## P46-48

1. 「稼働率」は各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を示しており、小数第二位を四捨五入して算出しています。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載しています。
2. 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
3. 「GLP ALFALINK相模原4」は不動産信託受益権の30%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「GLP舞洲II」の「取得価格」及び「投資比率」は信託土地についてのみ記載しています。

## P49-52

1. 「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
2. 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「期末算定価額」及び「収益価格」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
3. 「GLP ALFALINK相模原4」は不動産信託受益権の30%を保有する準共有物件です。「期末算定価額」及び「収益価格」は信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「GLP 舞洲II」の「期末算定価格」及び「DCF法収益価格」は信託土地についてのみ記載しています。

# ディスクレーム

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

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、東京証券取引所市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「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ、これらに対する本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。本投資法人及び本資産運用会社は、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。

また、本資料には、本投資法人の将来の方針や本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の意図、意見、期待などを反映する将来に関する見通しが含まれています。将来に関する見通しは将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を伴います。本投資法人の実際の業績は様々な理由により、将来に関する見通しと異なる場合があります。なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

お問合せ先  
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社  
TEL:03-6897-8810  
<https://www.glpjreit.com/>