



# GLP CAPITAL PARTNERS



## 2023年8月期(第23期) 決算説明資料

GLP投資法人(3281)

2023年10月13日

# 目次

---

I.	運用ハイライト	P3
II.	成長への取組み	P9
III.	マーケット	P26
IV.	GLP投資法人の特徴	P30
V.	Appendix	P35

---

# 運用ハイライト



# 不動産市況を捉えたアクティブアセットマネジメント

## 分配金実績

- 2023年8月期実績分配金は、2022年10月予想比+19.3%の3,224円（過去最高を更新）
- 2024年2月期予想分配金は、2023年4月予想比+4.3%の2,753円

## 外部成長

- 第11回の公募増資を通じて、旗艦物件であるALFALINK相模原4を含む4物件（582億円）を取得
- J-REIT初となる個人(富裕層)<sup>1</sup>向けポーションを設定し、投資家層の裾野拡大と分散を促進

## 内部成長

- 2023年8月期は+8.9%の力強い賃料増額を実現、3年平均で6%以上の賃料増額
- 契約更改時の賃料増額に加え、CPI連動条項<sup>2</sup>の導入を通して契約期間中の賃料増額が内部成長を更に押し上げ

## 物件売却

- 鑑定価格対比+40%でのGLP江別売却を通じ、実現した21億円の売却益を投資主に還元

## バリューアッド

- GLP習志野IIの再開発プロジェクトの実行を決定し、9月に再開発SPC<sup>3</sup>への建物の売却を完了
- 再開発を通じたNOIの最大化に加え、再開発SPCへの出資による開発利益の獲得を企図

## デット ファイナンス

- 低利なESGローン<sup>4</sup>の実行、投資法人債（サステナビリティボンド）の発行を通じてデットコストを抑制
- 固定金利による市場リスクの回避、新規金融機関の招へいにより財務基盤を一層強化

## ESG

- 2023年のGRESB<sup>5</sup>では、上場物流不動産セクターにおいて3年連続となる全世界1位のスコアを獲得し、4年連続で最高位の5 starを取得
- 環境負荷低減に資するバリューアッドの取組みが評価され「物流環境大賞特別賞」<sup>6</sup>を受賞

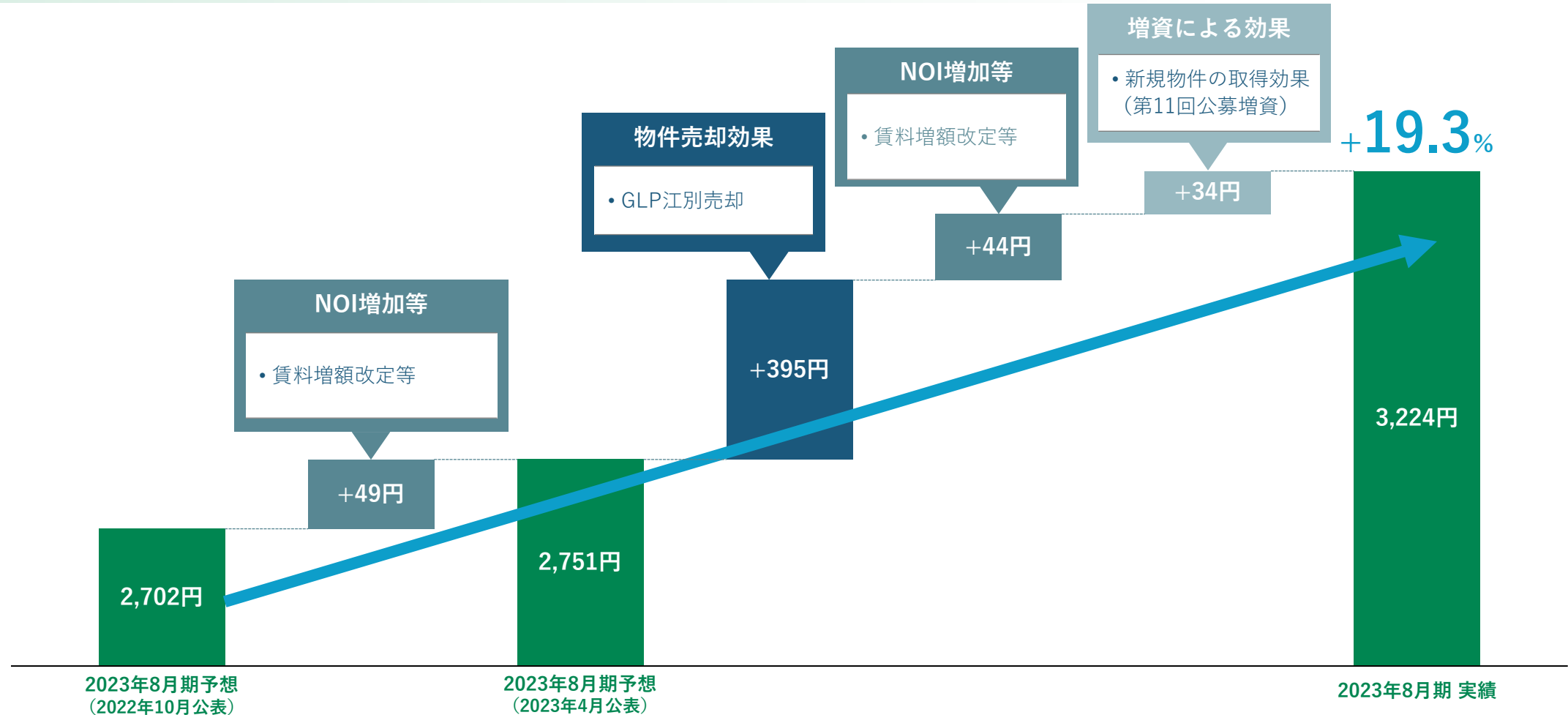
# 2023年8月期実績概要（対2023年4月予想比）

物件売却に加え、公募増資による物件取得、力強い賃料増額により、1口当たり分配金は過去最高の3,224円を実現

	2023年 8月期予想 (2023年4月公表)	2023年 8月期実績	成長率
1口当たり 分配金	2,751円	3,224円	+17.2%
NOI	200.9億円	209.1億円	+4.1%
物件売却益	—	21.8億円	
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	99.0%	99.2%	
LTV	44.3%	44.2%	

# 2023年8月期分配金実績（対2022年10月予想比）

物件売却効果に加え、公募増資を通じた外部成長、賃料増額等の内部成長の効果が寄与し  
2022年10月の当初予想対比では+19.3%の上振れにて着地



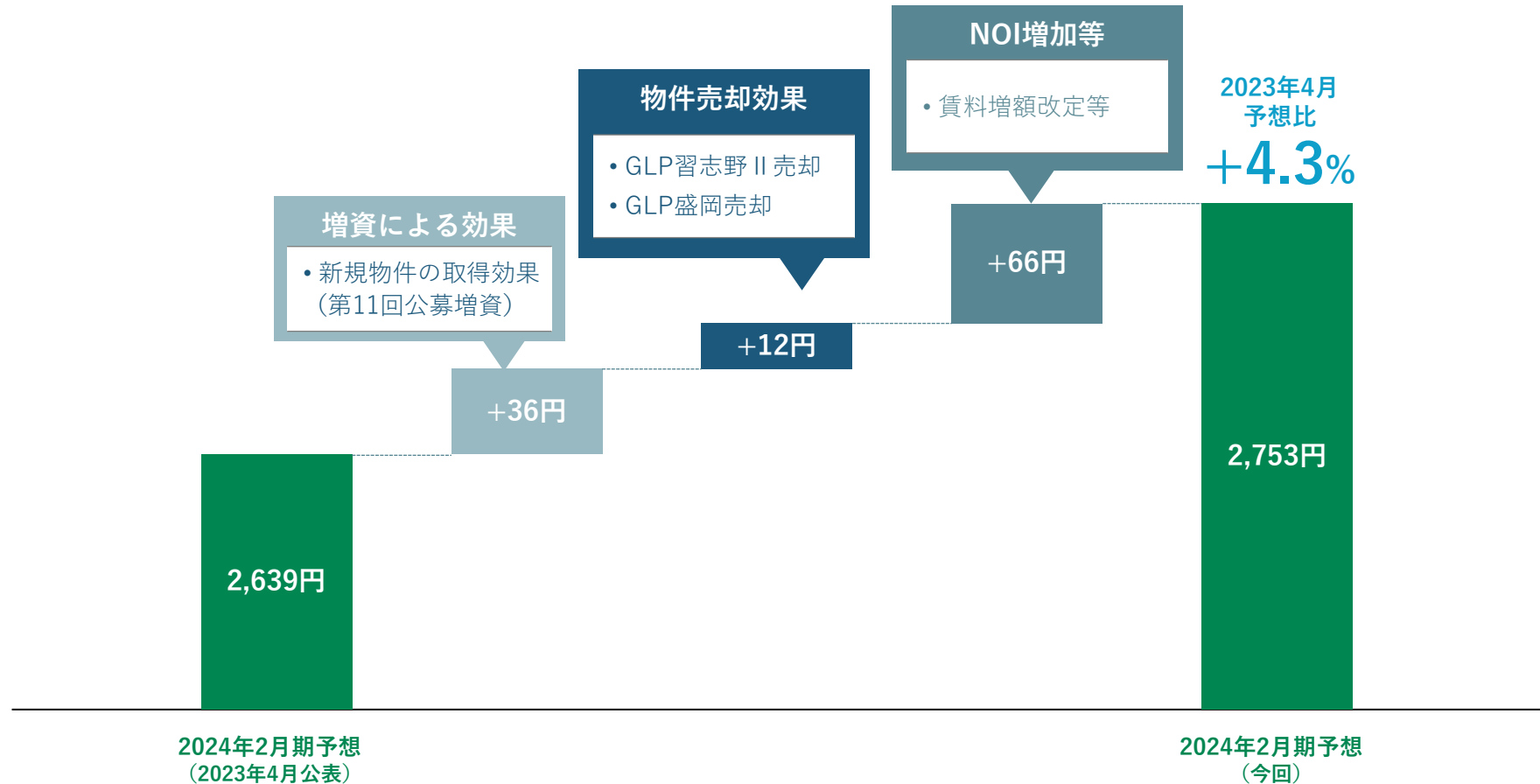
# 2024年2月期予想概要（対2023年4月予想比）

2024年2月期の1口当たり分配金は、新規物件の取得、リーシングの進捗等により2,753円に上方修正

	2024年 2月期予想 (2023年4月公表)	2024年 2月期予想 (今回)	2024年 8月期予想 (今回)
1口当たり 分配金	2,639円	2,753円	2,706円
NOI	194.6億円	207.6億円	206.8億円
期中平均 稼働率	97.8%	99.1%	98.3%
LTV	44.5%	44.4%	44.5%

# 2024年2月期分配金予想（対2023年4月予想比）

公募増資を通じた外部成長、物件売却、賃料増額等の内部成長を背景に、予想分配金は+4.3%上昇



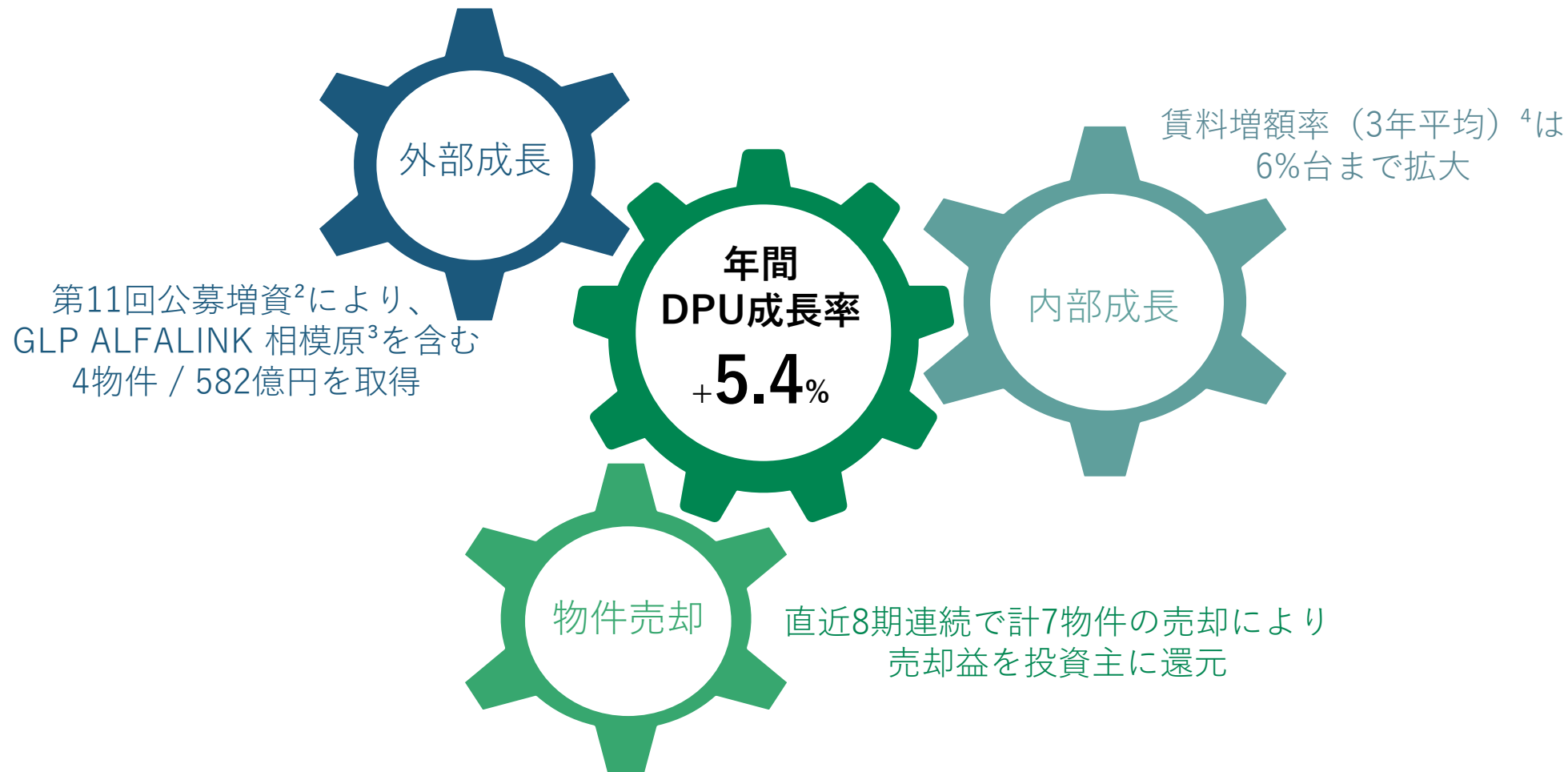


# 成長への取組み



# 3つの成長ドライバー

3つの成長ドライバーを通じて、2020年以降の年間DPU成長率<sup>1</sup>は5.4%を実現



# 成長戦略の実績ハイライト

3つの主な成長戦略、①外部成長、②内部成長、③物件売却の着実な遂行を通じてDPU成長を実現

## 外部成長（物件の取得）

物件取得総額<sup>1</sup>  
(直近3年間)

**2,687** 億円

(他物流REIT<sup>2</sup>平均1,068億円<sup>3</sup>)

## 内部成長（賃料収入の拡大）

平均賃料増額率  
(直近3年間)

+ **6.7** %

## 物件売却

売却額の鑑定価額超過率<sup>4</sup>  
(直近3年間)

+ **27** %

(他物流REIT平均+9%)

パイプライン総額<sup>5</sup>

**1** 兆円超

CPI連動条項導入割合<sup>6</sup>

**80** %

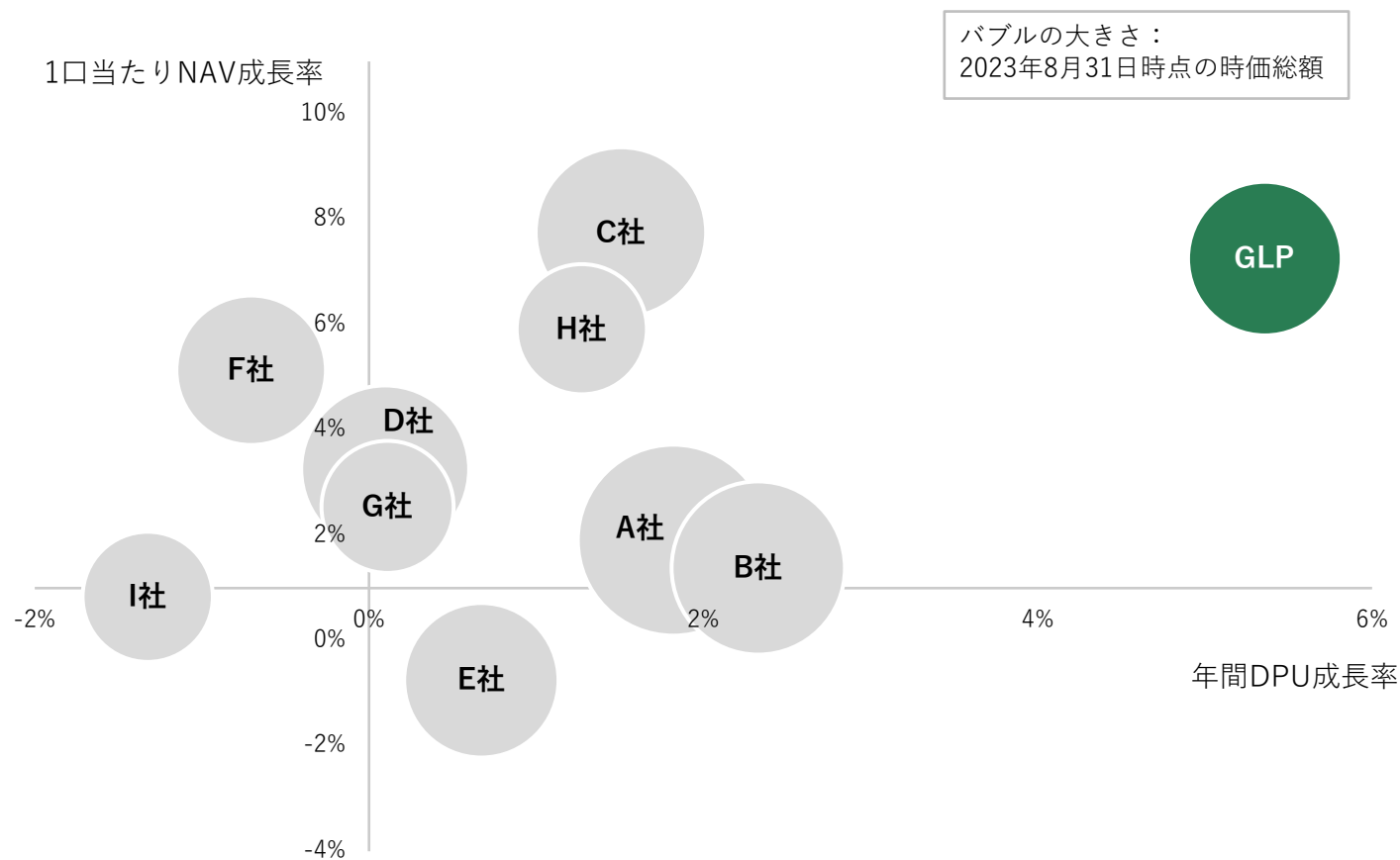
含み益率<sup>7</sup>

**34** %

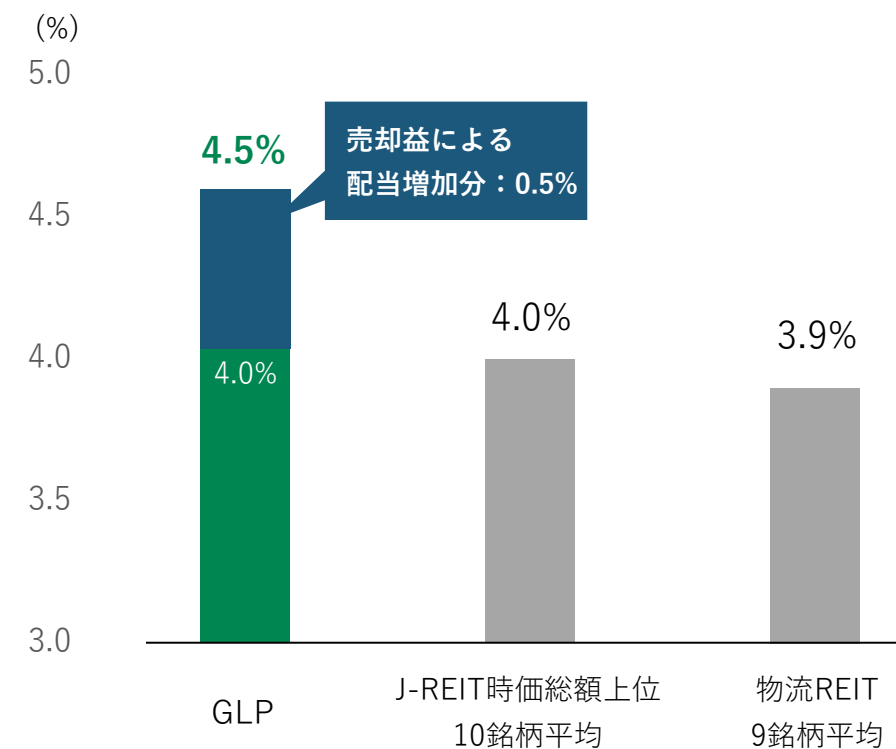
# 投資主価値向上の実現

年間DPU成長率及び一口当たりNAV成長率<sup>1</sup>は、J-REIT時価総額上位10社の中でトップクラス  
力強いDPU成長を実現する一方、実績配当利回りは他銘柄対比で魅力度が高い

## 年間DPU成長率及び一口当たりNAV成長率（J-REIT時価総額上位10社<sup>2</sup>）



## 売却益を含む実績配当利回りの比較(2023年8月末時点)



# 第11回公募増資による4物件の追加取得

GLPグループの旗艦物件であるGLP ALFALINK 相模原4など計4物件を取得  
J-REIT初となる個人（富裕層）向けポーションを設定し、投資家の裾野は更に拡大

## 第11回公募増資での取得4物件



GLP ALFALINK 相模原4（準共有持分30%）



GLP 岡山総社 III



GLP 福岡粕屋



GLP 沖縄浦添

取得価格合計

582億円

平均NOI利回り<sup>1</sup>

4.2%

稼働率

100.0%

個人(富裕層)の継続保有率<sup>2</sup>

77.0%



# 今後の外部成長余地（パイプライン物件）

複数の優先交渉権対象物件に加え、外部成長を継続的に支える1兆円超<sup>1</sup>の開発パイプライン  
 今後も時宜を捉えた増資等を通じて物件を取得予定

## 優先交渉権対象物件<sup>2</sup>

BTS



GLP ALFALINK 相模原4(準共有持分70%)  
 (GFA<sup>3</sup>:13.8万㎡)

100%稼動

BTS



GLP 常総 II  
 (GFA:3.4万㎡)

100%稼動

冷凍冷蔵

BTS



GLP 八尾 I  
 (GFA:5.4万㎡)

100%稼動

マルチ



GLP 栗東湖南  
 (GFA:4.2万㎡)

100%稼動

BTS



GLP 八尾 II  
 (GFA:1.6万㎡)

100%稼動

## 今後の主なパイプライン

23年10月竣工予定



GLP 尼崎 IV  
 (GFA:2.9万㎡)

リース内定済<sup>4</sup>

24年3月竣工予定



GLP 六甲 V  
 (GFA:1.0万㎡)

冷凍冷蔵

25年6月竣工予定



GLP 大阪 III  
 (GFA:3.1万㎡)

24年1月竣工予定



GLP SJL 堺  
 (GFA:9.3万㎡)

リース内定済

24年3月竣工予定



GLP 狭山日高 III  
 (GFA:6.7万㎡)

リース内定済



24年12月竣工予定



GLP 神戸住吉浜  
 (GFA:4.5万㎡)

冷凍冷蔵

25年8月全棟竣工予定



GLP ALFALINK 茨木 1~3  
 (PJ全体のGFA:32.4万㎡)

冷凍冷蔵<sup>5</sup>

24年2月竣工予定



GLP 千葉北  
 (GFA:2.4万㎡)

リース内定済

24年12月竣工予定



GLP 神戸住吉浜  
 (GFA:4.5万㎡)

冷凍冷蔵



25年8月全棟竣工予定



GLP ALFALINK 茨木 1~3  
 (PJ全体のGFA:32.4万㎡)

冷凍冷蔵<sup>5</sup>

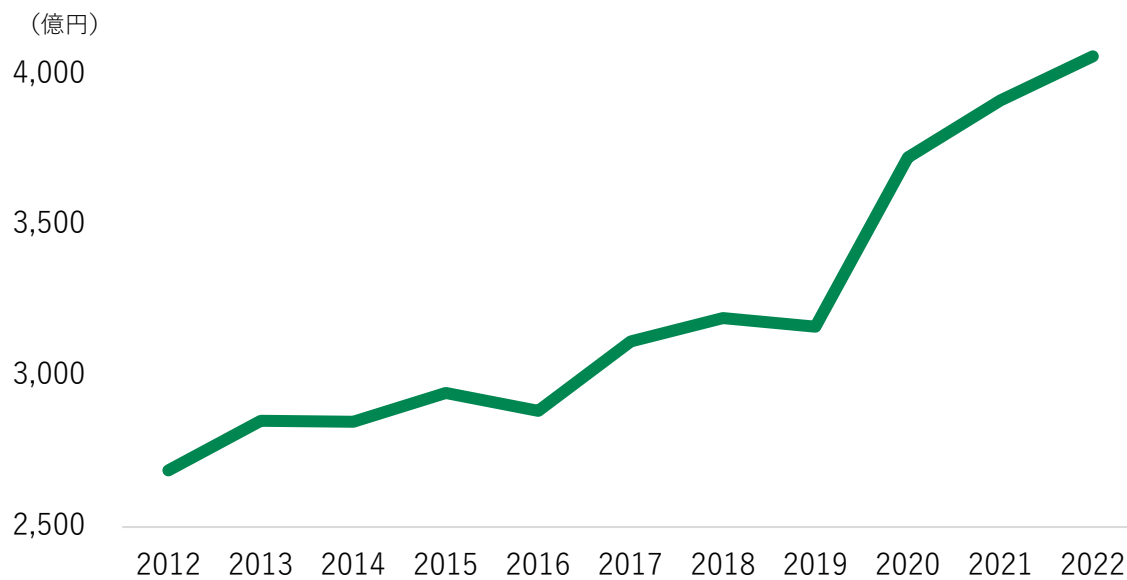
# 冷凍冷蔵倉庫が拡大する背景

消費行動の変化や冷凍技術の向上などにより冷凍冷蔵食品の需要が拡大  
老朽化した冷凍冷蔵倉庫<sup>1</sup>の建替えニーズが賃貸型冷凍冷蔵倉庫需要を更に後押し

## 冷凍冷蔵食品の消費量は拡大

- 高齢者世帯や共働き世帯の増加、冷凍技術の向上とともに家庭向けの冷凍食品の消費量は拡大

冷凍冷蔵食品(家庭用)の消費量

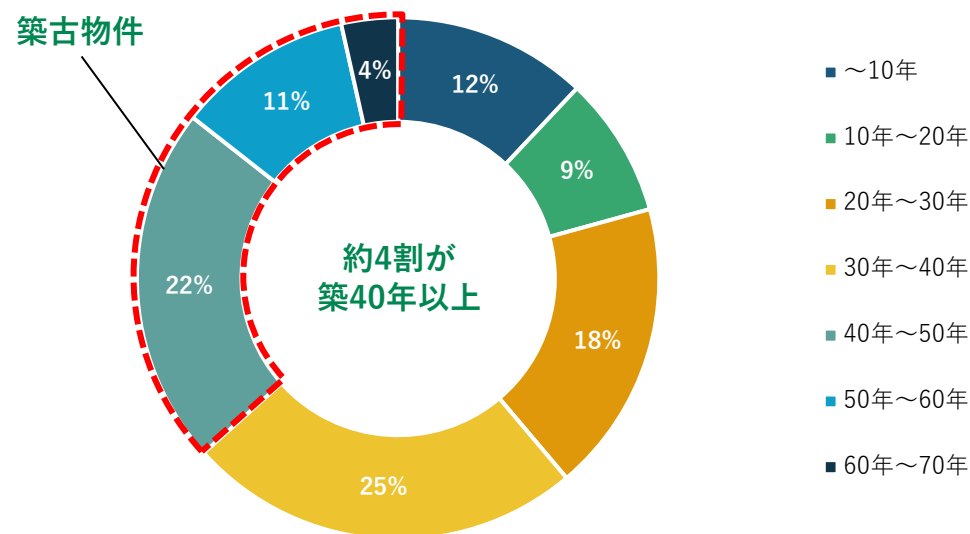


(出所) 一般社団法人日本冷凍食品協会「令和4年(1~12月)冷凍食品の生産・消費について」

## 潜在性の高い建替え需要

- 冷凍冷蔵倉庫は、保有者の設備投資負担の大きさと建替え時の代替倉庫の確保の難しさから、建替えが進んでいない

冷蔵倉庫の築年数毎の割合  
(全国1,167棟)



(出所) 各種市場データをもとに本資産運用会社にて作成



# GLPグループによる冷凍冷蔵対応物件の開発

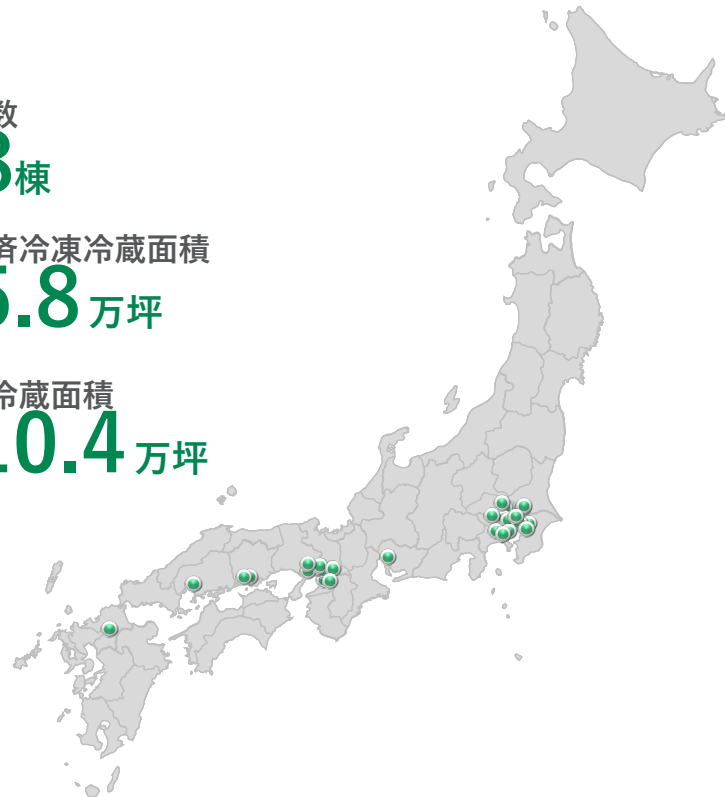
今後も拡大が見込まれる冷凍冷蔵倉庫への需要を捉え、  
GLPグループにおいて積極的に冷凍冷蔵対応物件を開発中

## GLPグループの多様な冷凍冷蔵対応物件<sup>1</sup>

■ GLPグループが全国で展開する冷凍冷蔵対応物件は開発中も含め計28棟、延べ床面積は約10.4万坪



物件数  
**28**棟  
賃貸済冷凍冷蔵面積  
約**5.8**万坪  
冷凍冷蔵面積  
約**10.4**万坪





# リーシングハイライト（2023年8月期実績）

2023年8月期の賃料増額率は+8.9%を実現、3年平均での賃料上昇率は6%を超過

## 2023年8月期 リース概況

### 2023年8月期 改定契約<sup>1</sup>

■改定契約本数

**25**契約

■改定対象面積<sup>2</sup>

**39**万m<sup>2</sup>

### 2023年8月期 賃料上昇率<sup>3</sup>

■増額改定面積のみ

**+9.1%**

■改定対象面積全体

**+8.9%**

### 直近3年間（6期） 平均賃料上昇率

■改定対象面積全体

**+6.7%**

# 契約更改に伴う賃料増額事例

テナント戦略に合致する立地、スペックとGLPグループのカスタマーサポート力が評価され  
大幅な賃料増額を実現



テナント業種	主な荷物	賃料上昇率
3PL	多品種	+11.4%

- 電子機器等を扱う3PL事業の拠点として、従来より複数階に入居する大手物流企業による館内増床
- テナントは全国的に拠点再配置を進める戦略を掲げる中、個人顧客へのラストマイル用配送拠点としても使える立地を評価
- テナントは、従来の3PL拠点に加え、ラストマイル用拠点としても使える本物件を企業戦略にマッチする重要拠点と位置づけ、大幅な賃料上昇を実現



テナント業種	主な荷物	賃料上昇率
3PL	多品種	+18.0% <sup>1</sup>

- 航空貨物の配送拠点として、従来より入居する大手物流企業による館内増床
- 配送用車両のEV化を掲げるテナント方針の中、他拠点に先駆けて本物件に充電インフラを先行導入。関係者との調整含め、迅速に導入判断ができるGLPのカスタマーサポート力を高く評価
- 現在、他の物件も含めて複数のテナントが充電インフラの設置を計画しており、設置に伴う大幅な賃料増額や関連収入の獲得が見込まれる状況

# リーシングハイライト（2024年2月期予想）

2024年2月期のリースは既に93%が内定見込みであり、+6-8%の高い賃料増額率を見込む

## 2024年2月期リース想定 (満期対象面積契約状況)

### 2024年2月期 改定契約想定

■改定契約本数

**21** 契約

■改定対象面積

**26** 万m<sup>2</sup>

### 契約内定見込率<sup>1</sup>

**93%**

### 賃料増額率見込み<sup>2</sup>

■改定対象面積全体

**+6%~+8%**

# CPI連動条項

契約更改時の賃料増額に加え、市場物価上昇にあわせて契約期間中の賃料増額が内部成長を押し上げ

## GLP投資法人の内部成長イメージ

- 契約更改に伴う賃料増額に加え、消費者物価指数の上昇に連動するかたちで契約期間中の賃料増額が内部成長に寄与
- 23.8期は3件のリース契約においてCPI条項に伴う賃上げを実施

### 内部成長実績（23.8期）

契約満了時の賃料改定による賃料上昇（21件）



平均  
+8.9%

リース契約  
満了時

CPI連動条項による賃料上昇（3件）



平均  
+2.3%

リース契約  
期間中

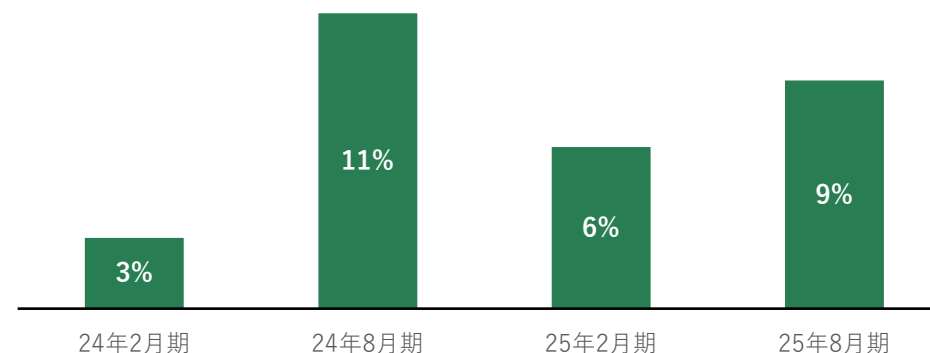
## CPI連動条項導入の効果

- 高止まる物価動向を背景に、今後CPI連動条項によって賃料収入の更なる増加を見込む

長期契約における  
CPI連動条項の導入賃貸借契約数

108件/141件

CPI連動条項が適用される賃料更改面積割合見込み





# バリューアップを通じた更なるNOIの向上

GLP習志野IIの再開発を通じてNOIポテンシャルの最大化を実現  
開発期間中も出資を通じて超過リターンを獲得

## GLP習志野IIにおける再開発

GLP習志野II完成予想図



### 収益力<sup>1</sup>の向上

7.3億円

▶ **16.0**億円  
(年間NOIベース)

### 資産価値<sup>2</sup>の向上

202億円

▶ **458**億円  
(鑑定評価ベース)  
+256億円

## 本取組みの狙い

### NOIポテンシャル最大化と資産価値の向上を実現

- 6割強の賃料単価の上昇とライフサイクルコストの最小化により、NOIは2倍、資産価値は2.3倍のValue-upを見込む

### 再開発SPCへの出資による開発利益の獲得

- 開発SPC<sup>3</sup>への出資（12.7億円を想定）を通じ、約2～3億円の開発利益<sup>4</sup>を獲得見込み（IRR：7%）
- 出資により一口当たり分配金は最大+70円<sup>5</sup>増加を見込む

### スペックアップ<sup>6</sup>によるテナント粘着性の向上

- GLPグループの開発力を活用し、各階アクセス、Wランプ、免震構造等汎用性および耐久性の高い最新スペックを有する物件に建て替えることにより、テナントの粘着性向上を狙う

# 時宜を捉えた物件売却

GLP 江別の売却によって得られた売却益は、分配金として投資家に還元  
物流不動産に対する国内外のプレーヤーからの引き合いは強く、今後も市況をみながら売却を検討

## GLP 江別の売却

- 含み益の顕在化とポートフォリオの質向上を企図して、直近8期連続<sup>1</sup>での物件売却を実施
- 多くの実物不動産投資家からの引き合いのなか、鑑定価格を大幅に上回る水準で売却



譲渡価格/ 鑑定評価比	<b>+40%</b>
鑑定評価額 <sup>2</sup>	25億円
譲渡価格	35億円
売却益	21億円

## 物件売却を可能にするポートフォリオ構成

- 含み益率が高く物件分散も効いているポートフォリオ

	本投資法人	物流REIT平均
含み益率	<b>34%</b>	26%
物件数	<b>91物件</b>	41物件
NOI分散 <sup>3</sup> (上位5物件の割合)	<b>18%</b>	44%

# 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ローン等の活用を通じて金利コストの上昇の抑制に取り組みながら、新規行の招聘により財務基盤の安定性も更に向上

## 主な取組み

### コストコントロール

#### 低利なESGローンを実行

同年限対比で利率の低い  
ESGローンを  
メガバンクと実行

#### 投資法人債の活用で年限を維持 しつつコストを低減

ローン対比で低利な  
期間10年の投資法人債  
(ESGボンド) を発行

### 財務基盤強化

#### 借入金利の固定化を通じて 市場リスクを回避

ポートフォリオの  
固定金利比率：95%

#### 取引金融機関の拡充・分散

地方金融機関をシンジケート団に  
招聘し取引行は23行へ拡充

## 2023年8月末時点のデットファイナンスの状況

平均年限<sup>1</sup>

7.9年

外部格付

AA

日本格付研究所

All-inコスト<sup>2</sup>

0.76%

総資産LTV<sup>3</sup>

44.2%

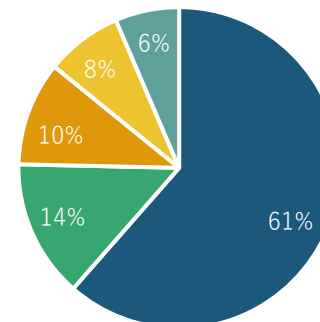
取引金融機関数

23行

鑑定LTV<sup>4</sup>

34.7%

### 調達先の分散



- 大手都市銀行
- 保険会社等（債券投資家）
- その他都市銀行/外銀
- 地方銀行
- 政府系/系統上部

### 調達手法の分散

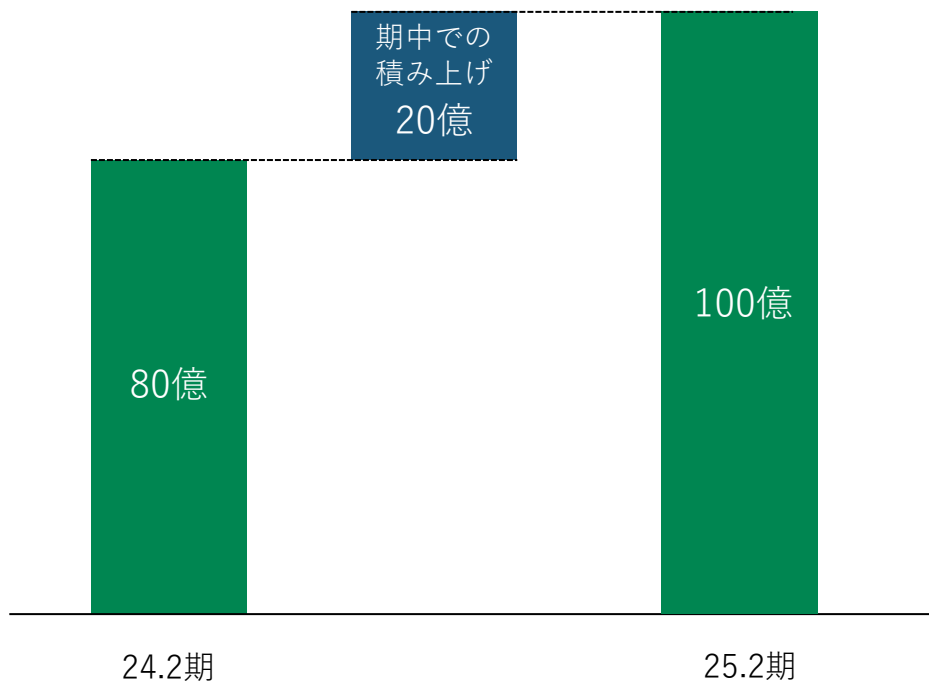
- 銀行借入 3,414億円
- 投資法人債 551億円
- クレジットライン 550億円

# 豊富な自己資金の戦略的な活用

GLP投資法人は、豊富な自己資金を有し、その戦略的な活用を常に意識

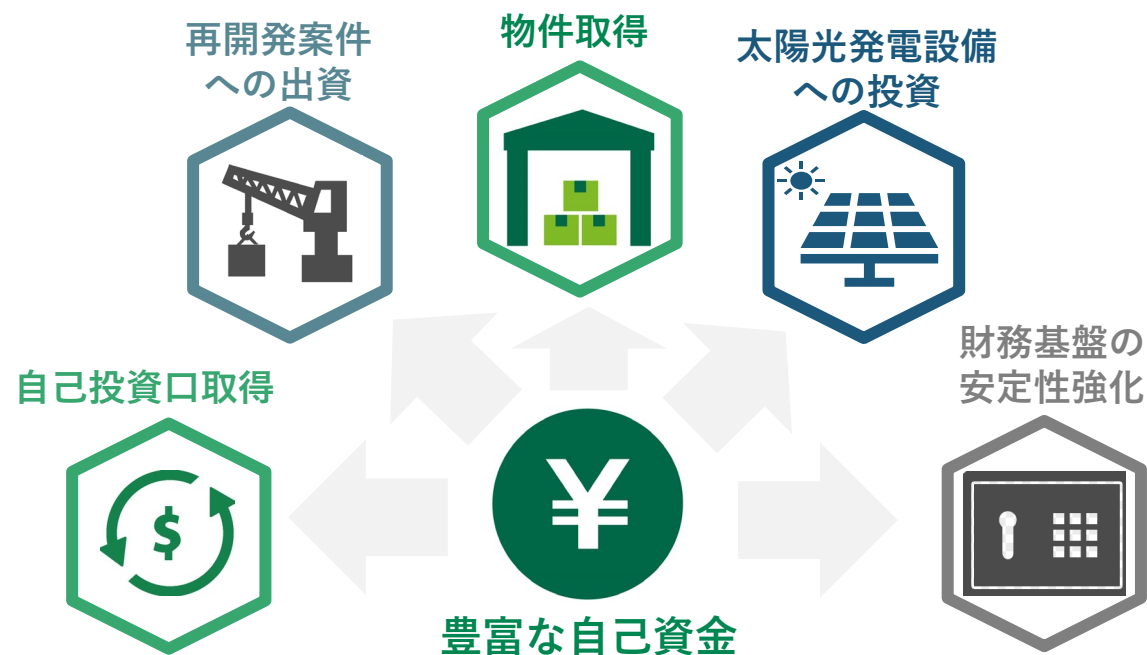
## 自己資金の積み上げ

- 自己資金は、年間で20億円程度増加見込み
- 物件売却により、自己資金の更なる積み上げが可能



## 自己資金の戦略的な活用

- 物件取得、自己投資口取得や財務基盤の安定性強化に加え、太陽光発電設備への投資や再開発案件への出資等、多様な選択肢に対して戦略的にアプローチ





# ESGの取組み

GRESBにおいて4年連続で最高位の「5 star」を獲得  
 GLP新木場での環境負荷軽減の取組みが評価され物流環境大賞「特別賞」を受賞

## GRESBにおいて最上位の評価を獲得

- 最高位の「5 Star」を4年連続で取得
- 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



最高位5 Starを4年連続で獲得



上場物流不動産セクターで  
3年連続スコア世界1位



## 物流環境大賞「特別賞」を受賞

- GLP新木場における環境負荷軽減の取組みなどが評価され、一般社団法人日本物流団体連合会より、第24回物流環境大賞において「特別賞」を受賞

GLP新木場において太陽光発電設備を設置



## ESG目標は順調に進捗中

管理権限を持つ物件のデータ充足率100%（毎年）	達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化 <sup>1</sup> 率100%（2023年度まで）	89.1%
共用部使用電力のグリーン化 <sup>2</sup> 率100%（2025年度まで）	55.7%
環境認証取得物件割合90%以上（2025年度まで）	85.1%

マーケット

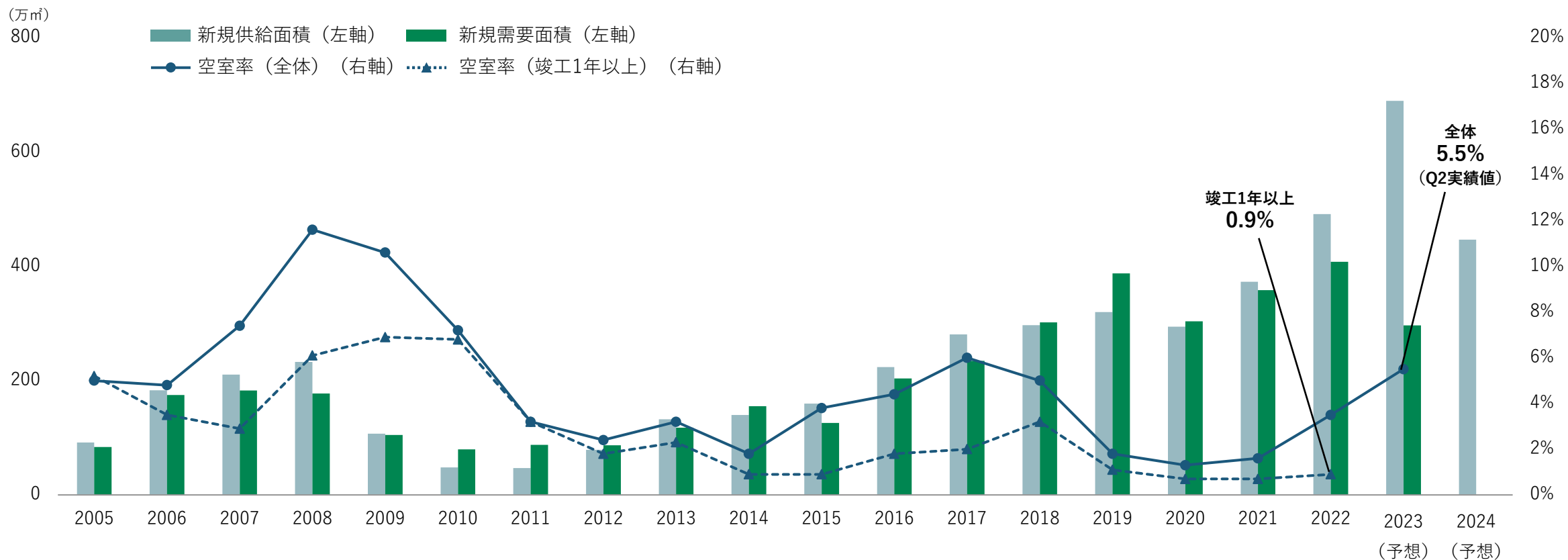


# 物流不動産マーケットの動向-1

築1年以上の物件を中心に引き続き空室率は低位安定

今年をピークに供給量は減少、堅調な需要を背景に空室率は引き続き低水準を維持する見込み

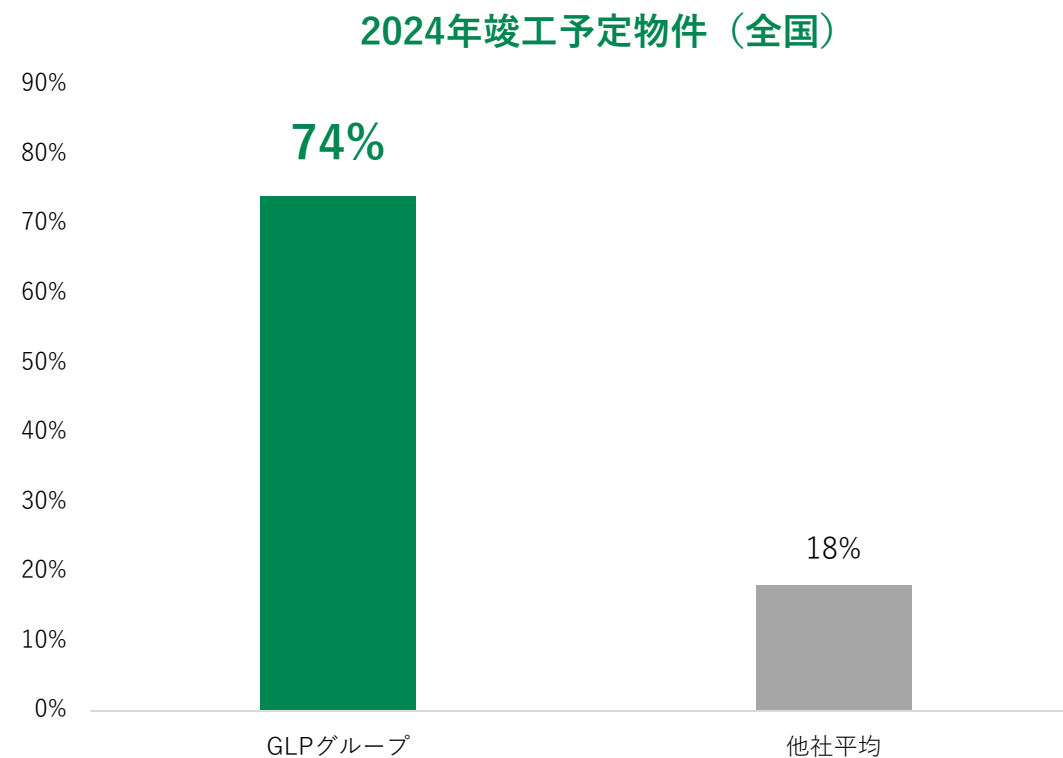
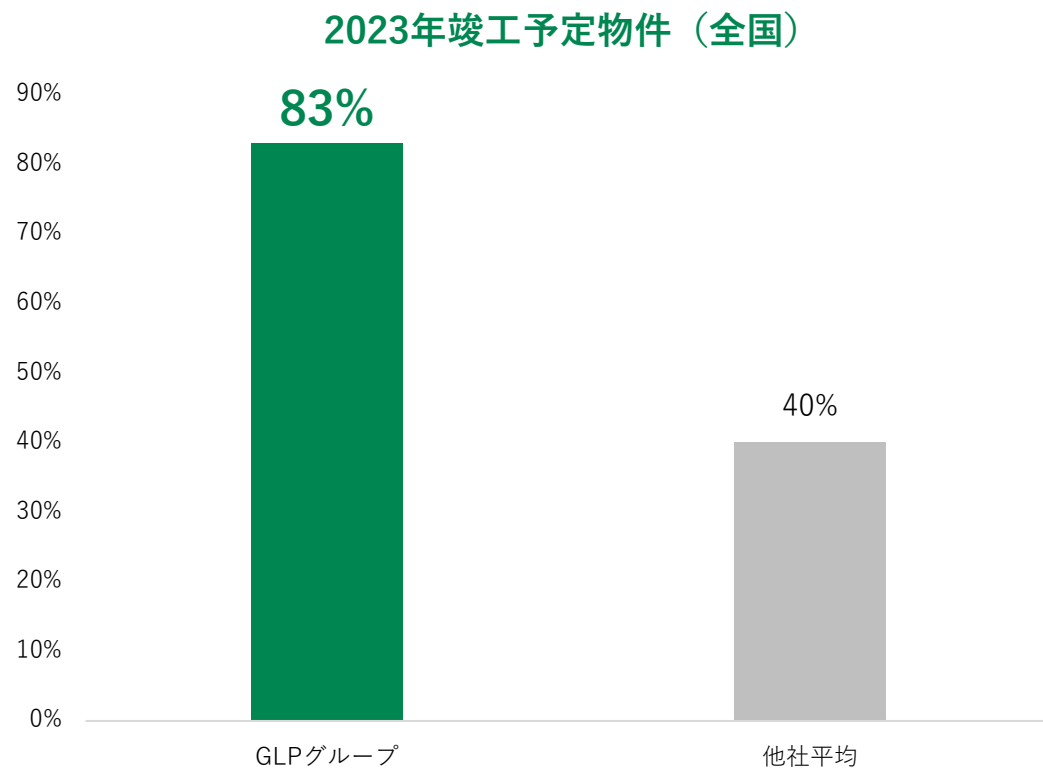
## 全国における大型マルチテナント型物流施設の需要動向・空室率<sup>1,2</sup>



# 物流不動産マーケットの動向-2

テナント需要を踏まえたソーシングを実施するGLPグループは他社平均と比較してリーシングが堅調

## リーシング進捗率（2023年6月末日時点）<sup>1</sup>



出所：GLPグループ調べ

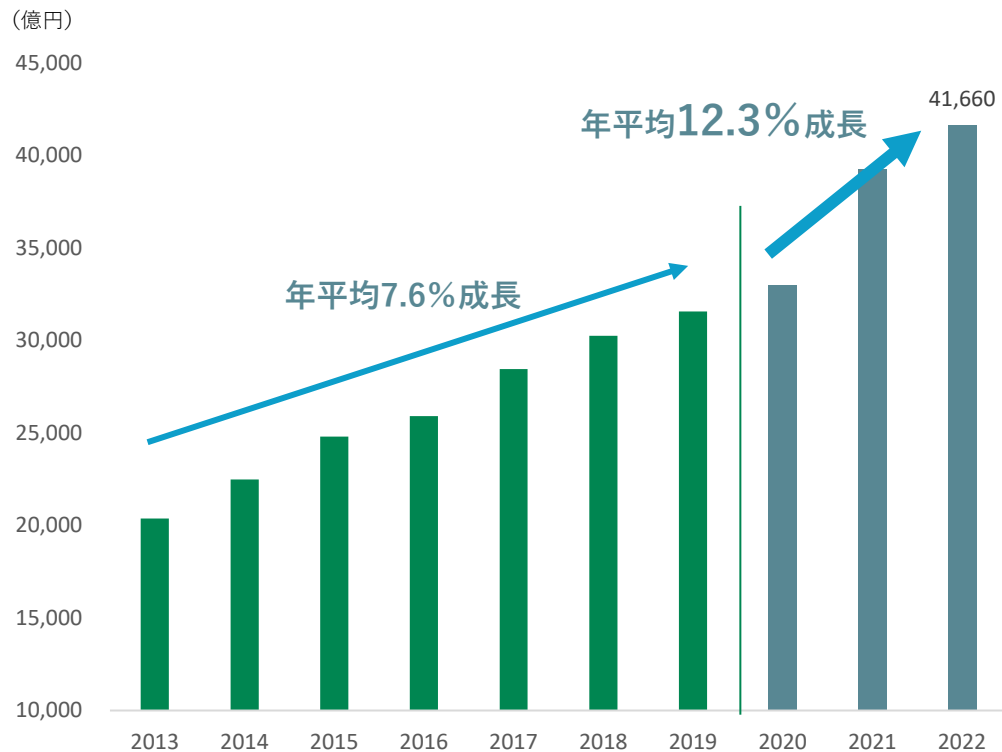
1. 全国にある先進的物流施設のリーシング進捗状況をGLPグループにて確認のうえ集計しています。「GLPグループ」については現在GLPグループにて開発または保有中の物件をいいます。各社とも賃貸可能面積に対して成約済面積の割合を算出し、表示桁未満は四捨五入しています。

# 物流不動産マーケットの動向-3

物流不動産への旺盛な需要を支えるドライバーの一つである3PL市場が急速に拡大  
新たなニーズにも支えられ、3PL市場の拡大傾向は継続

## 3PL市場はここ数年拡大ペースが加速

日本の3PL市場規模（過去10年）



## 3PL企業の賃貸型物流施設への需要は引き続き堅調

今後3年間の倉庫面積の見通し

物流・荷主  
企業 (255社)



物流企業の拠点拡大理由のうち、「事業の拡大」を回答した割合

70%

物流企業の拠点拡大の手段として、「物流施設の賃貸」を回答した割合

63%

## 3PL市場の拡大を支える様々な需要

EC需要



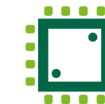
■ EC化の進展や裾野拡大に伴う3PLへの委託荷物増加

冷凍冷蔵需要



■ 冷凍冷蔵食品へのニーズ増等に伴う需要の増加

半導体関連需要



■ 半導体工場の設立に伴う関連需要の発生

EV化需要



■ 荷主も含めたEV化対応への需要増加

# GLP投資法人の特徴



# GLPグループの沿革

アジアにて設立された後、ブラジル、米国、ヨーロッパなどに事業を拡大

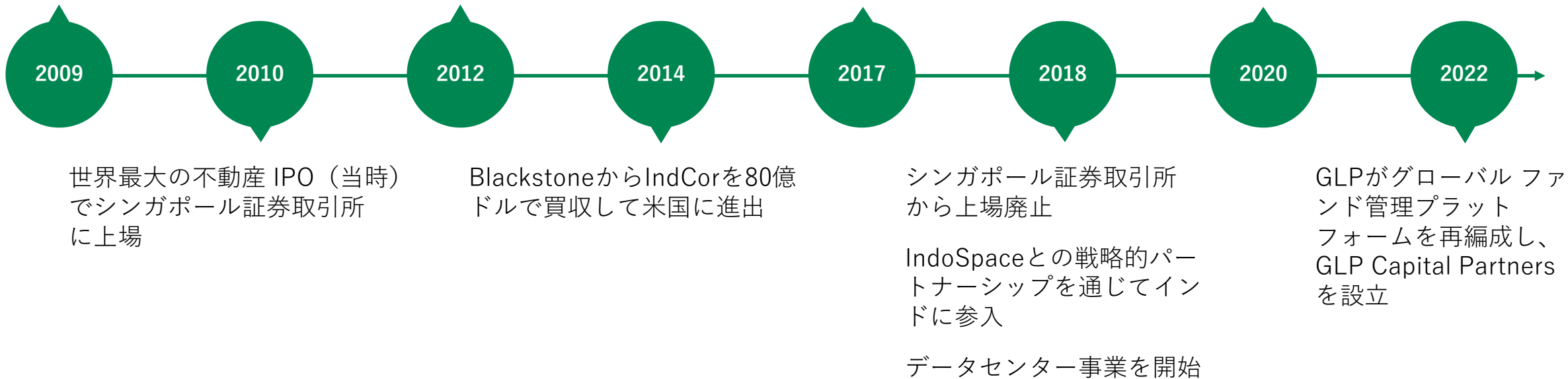
Ming MeiとJeff Schwartzによって、日本と中国で事業を展開する物流不動産のデベロッパーとして設立

14.5億ドルのプラットフォーム買収を通じて、ブラジル市場に進出

Gazeleyの28億ドルの買収を通じてヨーロッパ市場に参入

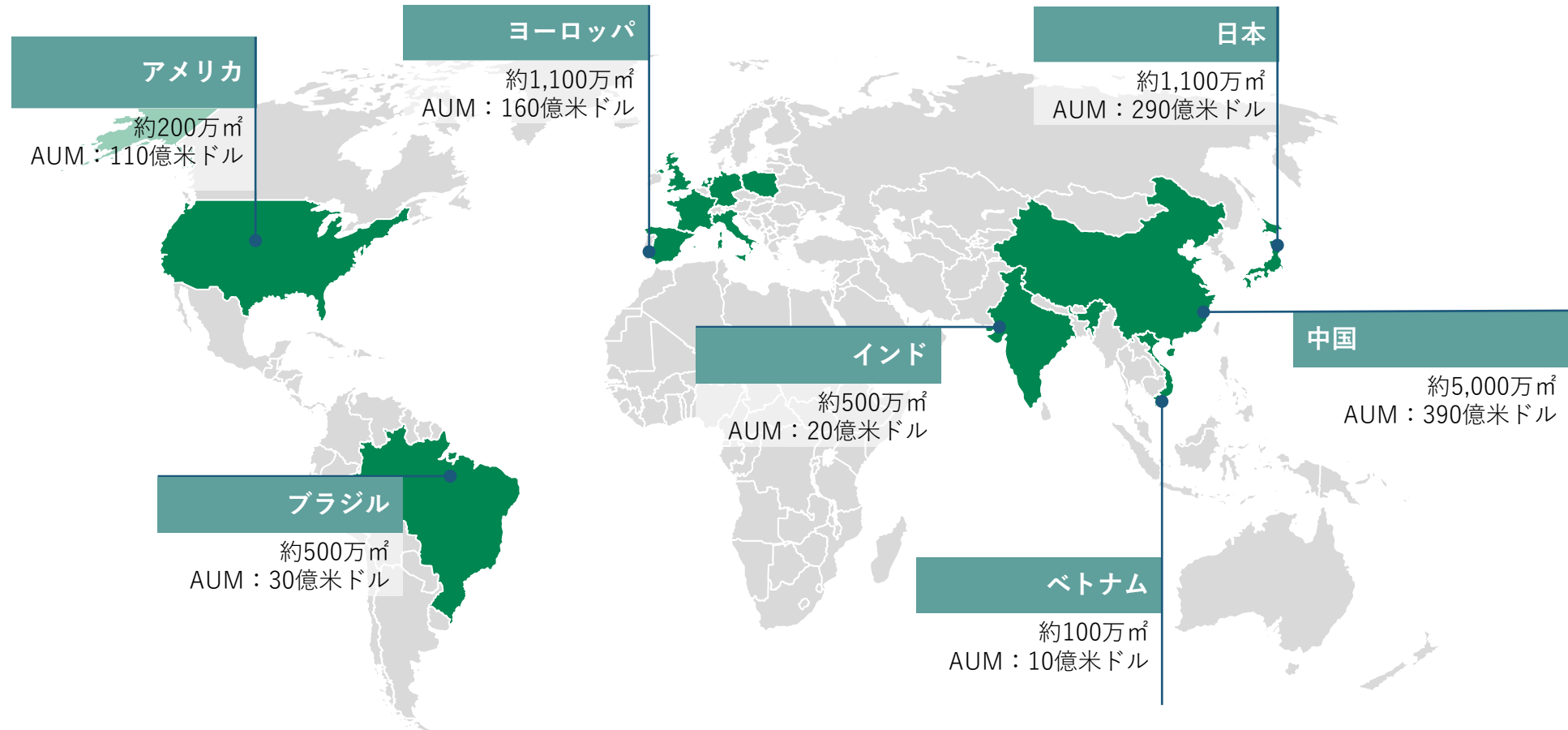
合併会社SLPでベトナム進出

17ヶ国以上に事業を拡大



# 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、ブラジル、ヨーロッパ、インド、アメリカ、ベトナムの世界17か国で事業を展開





# GLP投資法人の特徴

テナント数174社と分散が効いたポートフォリオで、99%を超える稼働を実現

保有物件数

91物件

資産規模  
(鑑定評価ベース)

1兆1,297億円

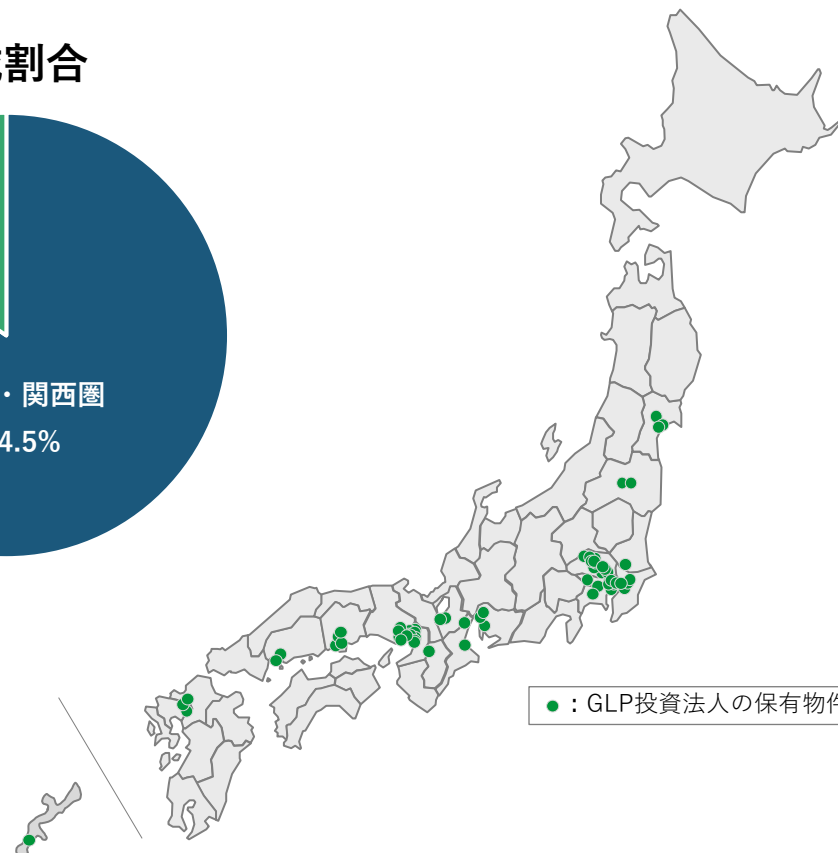
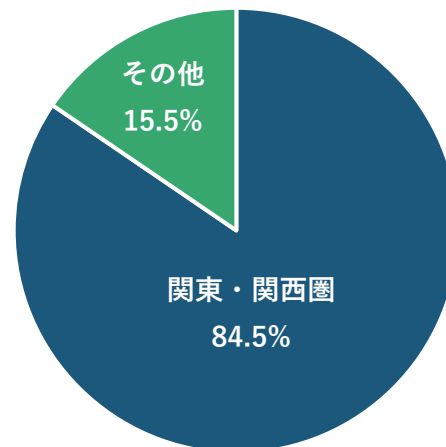
テナント数

174社

稼働率

99.9%

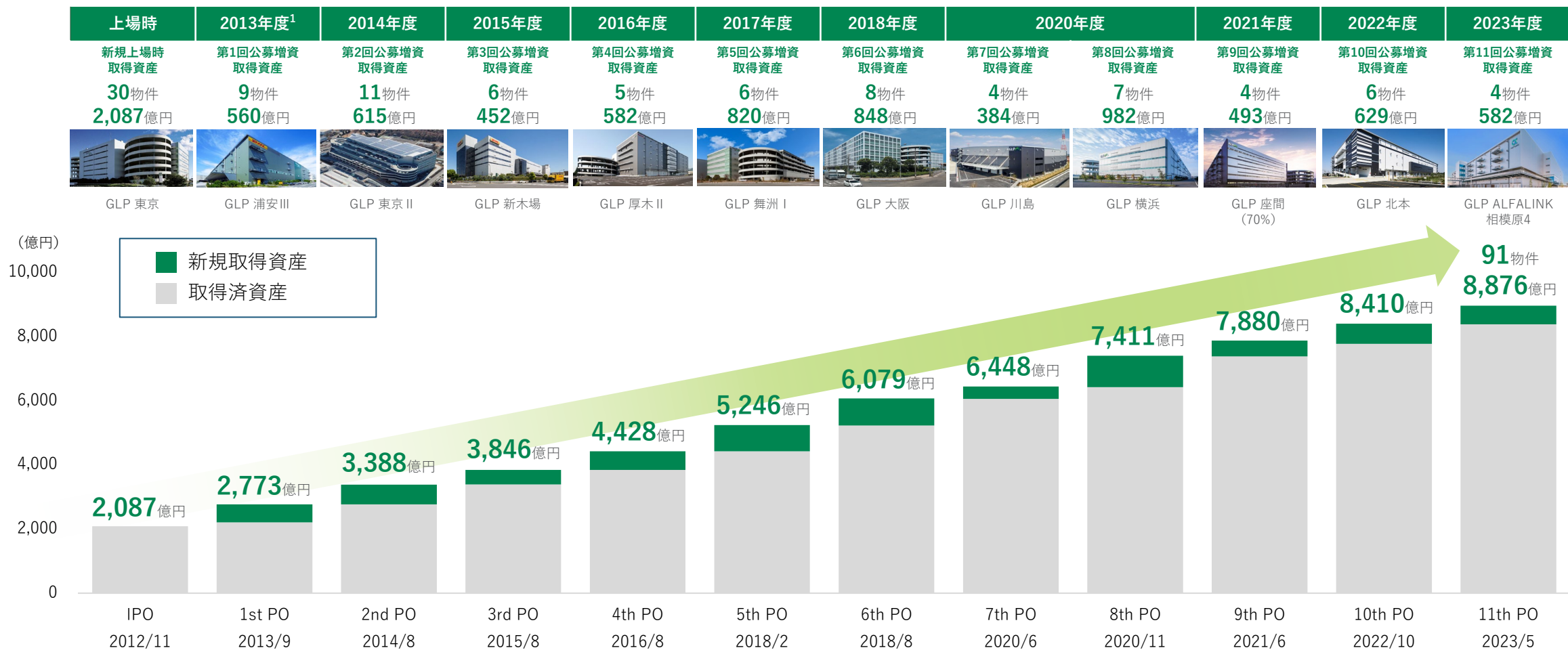
地域割合



1. 2023年9月末日時点。資産規模（鑑定評価ベース）において、GLP習志野IIの期末鑑定評価は合計値から控除しています。
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

資産を積み上げることで安定性成長を実現



# Appendix



# 2023年8月期：決算の概要（対2023年4月予想比）

GLP江別の売却に加え、公募増資を通じた外部成長及びNOI増加等による内部成長により、  
分配金は対期首予想比+473円

項 目		A 期首予想 (4/14時点)	B 2023年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	25,170	27,954	+2,784
	NOI	20,090	20,912	+822
	営業利益	12,699	15,325	+2,625
	経常利益	11,237	13,790	+2,553
	当期純利益	11,469	14,035	+2,565
1口当たり 分配金（円）	合計 (1) + (2)	2,751	<b>3,224</b>	<b>+473</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,434	2,850	+416
	利益超過分配金 (2)	317	374	+57
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	98.7%	99.5%	+0.8%
	期中平均稼働率	99.0%	99.2%	+0.2%

## DPU差異要因（金額単位：円）

### +155 新規取得物件による効果

・ NOIの増加	+132
・ 一時的利益超過分配(増資関連)	+68
・ 減価償却費の増加	▲24
・ 財務コストの増加等	▲13
・ 資産運用報酬の増加	▲8

### ▲121 増資による希薄化効果

### +395 GLP江別売却による効果

・ 売却益の計上	+443
・ NOIの剥落、費用の増加等	▲48

### +40 NOIの増加

・ 賃料収入の増加	+25
・ 水道光熱費収支	+11
・ その他賃貸事業費用の減少等	+4

### +8 各種費用の減少

・ 減価償却費の減少	+7
・ 利益保険金収入の増加	+2
・ 資産運用報酬の増加等	▲1

### ▲4 利益超過分配金の減少

・ 一時的利益超過分配の減少	▲2
・ 継続的利益超過分配の減少	▲2

→ **+473** (対期首予想比)

# 2023年8月期：決算の概要（対前期比）

主に新規取得物件効果および賃料収入の増加等により、分配金は対前期比+90円

項 目		A 2023年 2月期実績	B 2023年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	26,366	27,954	+1,588
	NOI	19,834	20,912	+1,077
	営業利益	14,342	15,325	+982
	経常利益	12,952	13,790	+838
	当期純利益	13,123	14,035	+911
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,134	<b>3,224</b>	<b>+90</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,785	2,850	+65
	利益超過分配金 (2)	349	374	+25
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.2%	99.5%	+0.3%
	期中平均稼働率	98.8%	99.2%	+0.4%

## DPU差異要因 (金額単位：円)

<b>+153</b>	<b>新規取得物件による効果</b>	
	・ NOIの増加	+132
	・ 一時的利益超過分配(増資関連)	+68
	・ 減価償却費の増加	▲25
	・ 財務コストの増加等	▲13
	・ 資産運用報酬の増加	▲9
<b>▲119</b>	<b>増資による希薄化効果</b>	
<b>+31</b>	<b>物件売却による効果</b>	
	・ 不動産売却益の増加	+50
	・ NOIの剥落等	▲19
<b>+103</b>	<b>NOIの増加</b>	
	・ 賃料収入の増加	+64
	・ 前期取得物件による効果	+53
	・ 発電設備賃貸収入の増加	+41
	・ 水道光熱費収支	+2
	・ 損害保険料の増加	▲29
	・ 公租公課の増加等	▲28
<b>▲40</b>	<b>各種費用の増加</b>	
	・ 前期取得物件関連の費用増加	▲39
	・ 資産運用報酬の増加	▲17
	・ 財務コストの増加	▲7
	・ 利益保険金収入の増加	+15
	・ 減価償却費の減少等	+8
<b>▲38</b>	<b>利益超過分配金の減少</b>	
	・ 一時的利益超過分配の減少	▲40
	・ 継続的利益超過分配の増加	+2

**+90 (対前期比)**

# 2024年2月期：業績予想の概要（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▲471円

項目		A 2023年 8月期実績	B 2024年 2月期予想 <sup>1</sup>	B - A	2024年 8月期予想 <sup>1</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	27,954	25,591	▲2,362	25,565
	NOI	20,912	20,764	▲147	20,685
	営業利益	15,325	13,236	▲2,088	13,115
	経常利益	13,790	11,645	▲2,145	11,446
	当期純利益	14,035	11,911	▲2,123	11,572
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,224	<b>2,753</b>	<b>▲471</b>	2,706
	利益超過分配金を除く (1)	2,850	2,418	▲432	2,349
	利益超過分配金 (2)	374	335	▲39	357

## DPU差異要因 (金額単位：円)

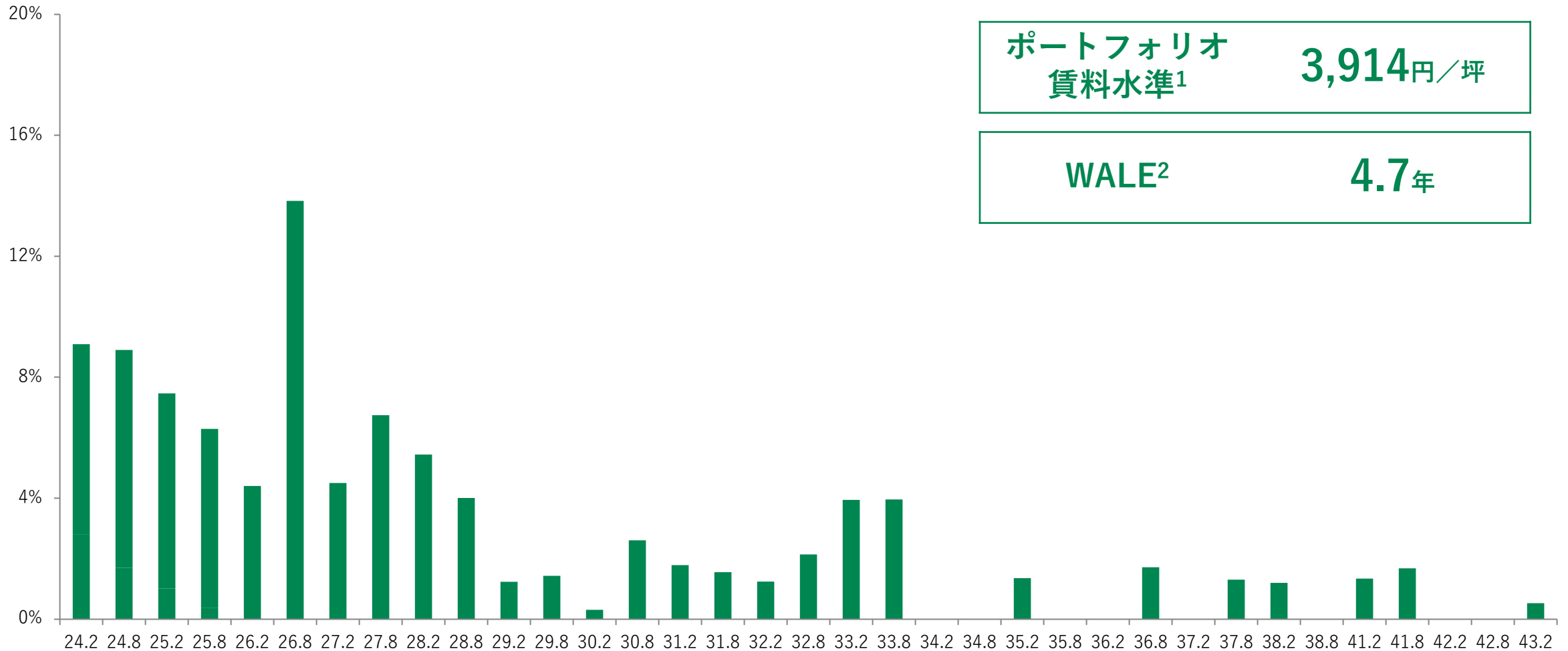
<b>▲400</b>	<b>物件売却による影響</b>	・ GLP江別売却益の剥落等	▲400
<b>▲64</b>	<b>NOIの減少</b>	・ 賃料収入の増加	+5
		・ 発電設備賃貸収入の減少	▲49
		・ 水道光熱費収支	▲6
		・ その他費用増	▲14
<b>▲17</b>	<b>各種費用等の増加</b>	・ 減価償却費の増加	▲9
		・ 支払利息の増加等	▲8
<b>+76</b>	<b>新規取得物件による効果</b>	・ NOIの増加	+129
		・ 減価償却費の増加	▲26
		・ 資産運用報酬の増加	▲20
		・ 財務コストの増加等	▲7
<b>▲66</b>	<b>利益超過分配金の減少</b>	・ 一時的利益超過分配の減少 (前期増資関連)	▲68
		・ 継続的利益超過分配の増加	+2
<b>▲471</b>	<b>(対前期比)</b>		

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. 2023年10月13日付「2023年8月期 決算短信」に記載の2024年2月期及び2024年8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

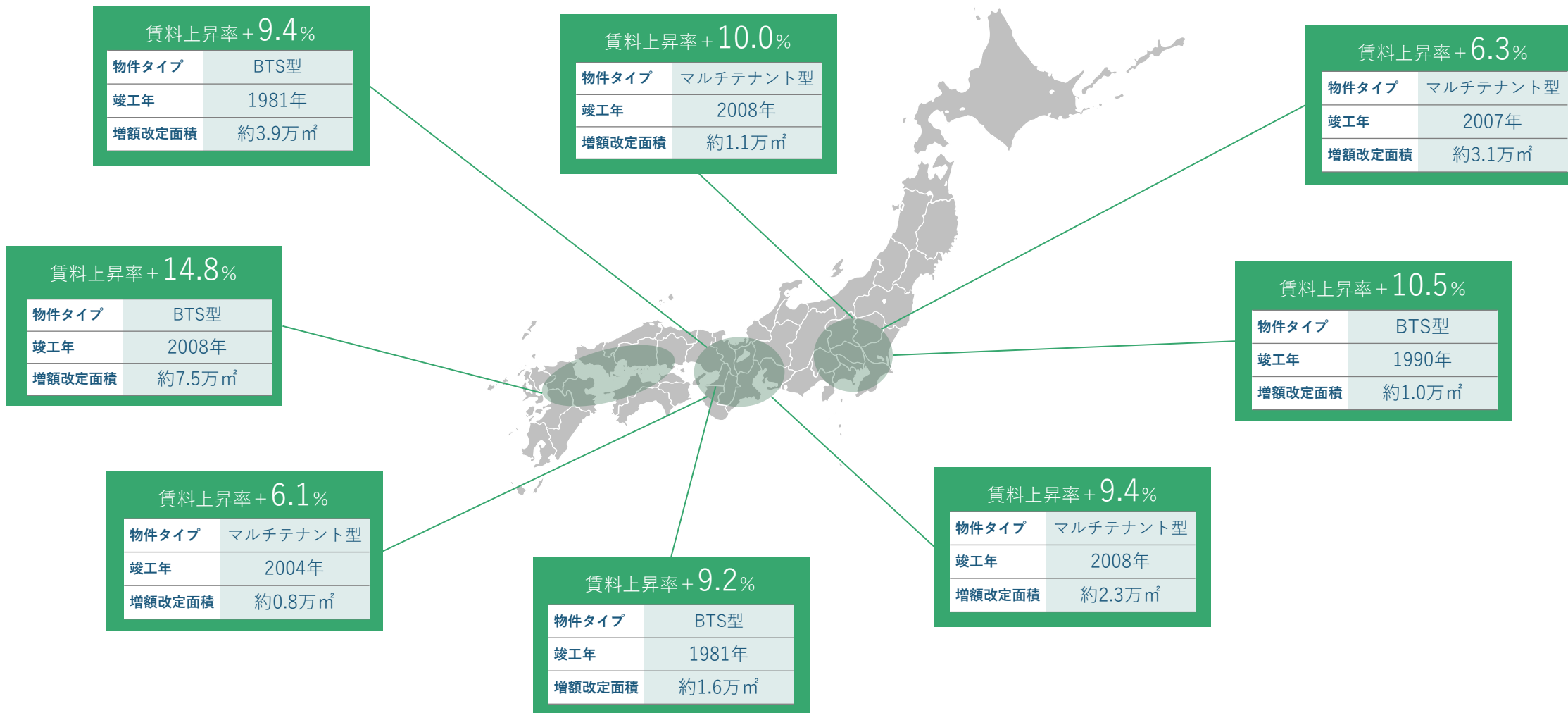


ポートフォリオ  
賃料水準<sup>1</sup> **3,914円/坪**

WALE<sup>2</sup> **4.7年**

1. 2023年9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. 2023年9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、2023年8月期及び2024年2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」

## BELS・CASBEEの取得

- 2023年8月に「GLP 岡山総社 II」でBELSの最高ランクである「5つ星」評価に加えて「ZEB Ready」の評価を新規に取得
- 本投資法人の環境認証取得割合は床面積ベースで85.1%<sup>1</sup>に上昇



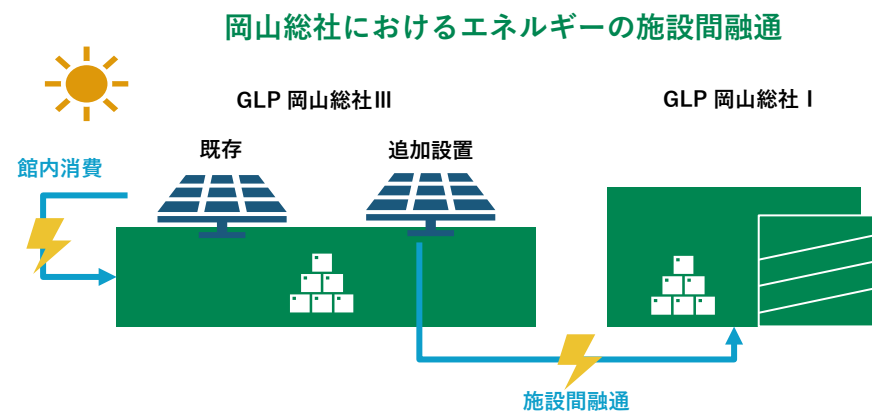
## GRESBリアルエステイト評価の取得

- 2023年「GRESBリアルエステイト評価」においても、最高位の「5 Star」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
- 最高位の「5 Star」を4年連続で取得



## 施設間での再生可能エネルギーのやり取り

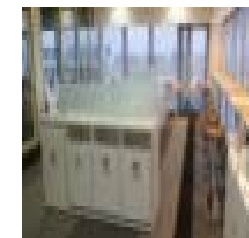
- 発電した再生可能エネルギーの館内利用に加え、隣接する施設への送電、離れた位置にある施設への融通を行うなど、再生可能エネルギーの利用を最大化



## 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」

## GLPグループの社会貢献活動への取組み

### ■ 物件における社会貢献活動



就業体験機会の提供



スポーツ教室の開催



就業者・近隣従業員向けのイベント

### ■ 物件外における社会貢献活動



チャリティーランチ



荒川河川敷ボランティア活動



環境問題に関する勉強会

### ■ 災害への対応



一時避難先として  
カフェテリア等を開放



災害備品の配布・設置



## 入居企業の快適性の向上及び安全性の確保

### ■ ドライバーに配慮した施設とサービス



シャワー室



ドライバー控室



トラック向け給油所

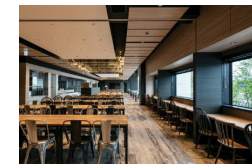
### ■ 快適な働く環境



食堂

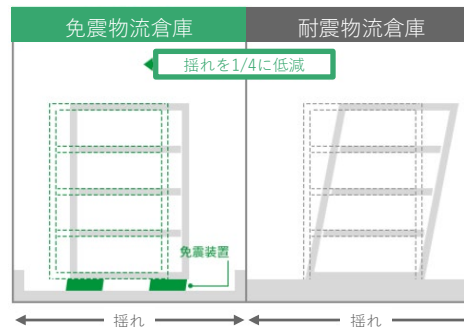


休憩スペース



カフェテリア

### ■ 免震構造



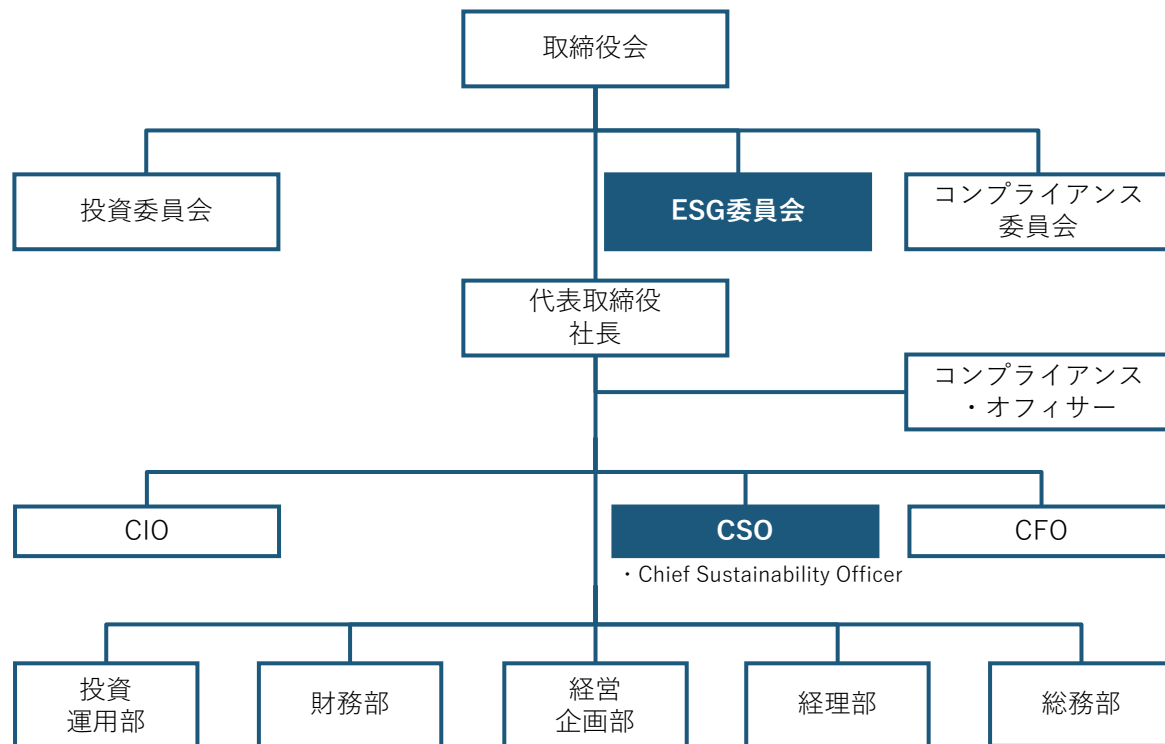
### ■ BCP対策

- ✓ 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

# ESGの取組み「ガバナンス」

## 資産運用会社体制図

- 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

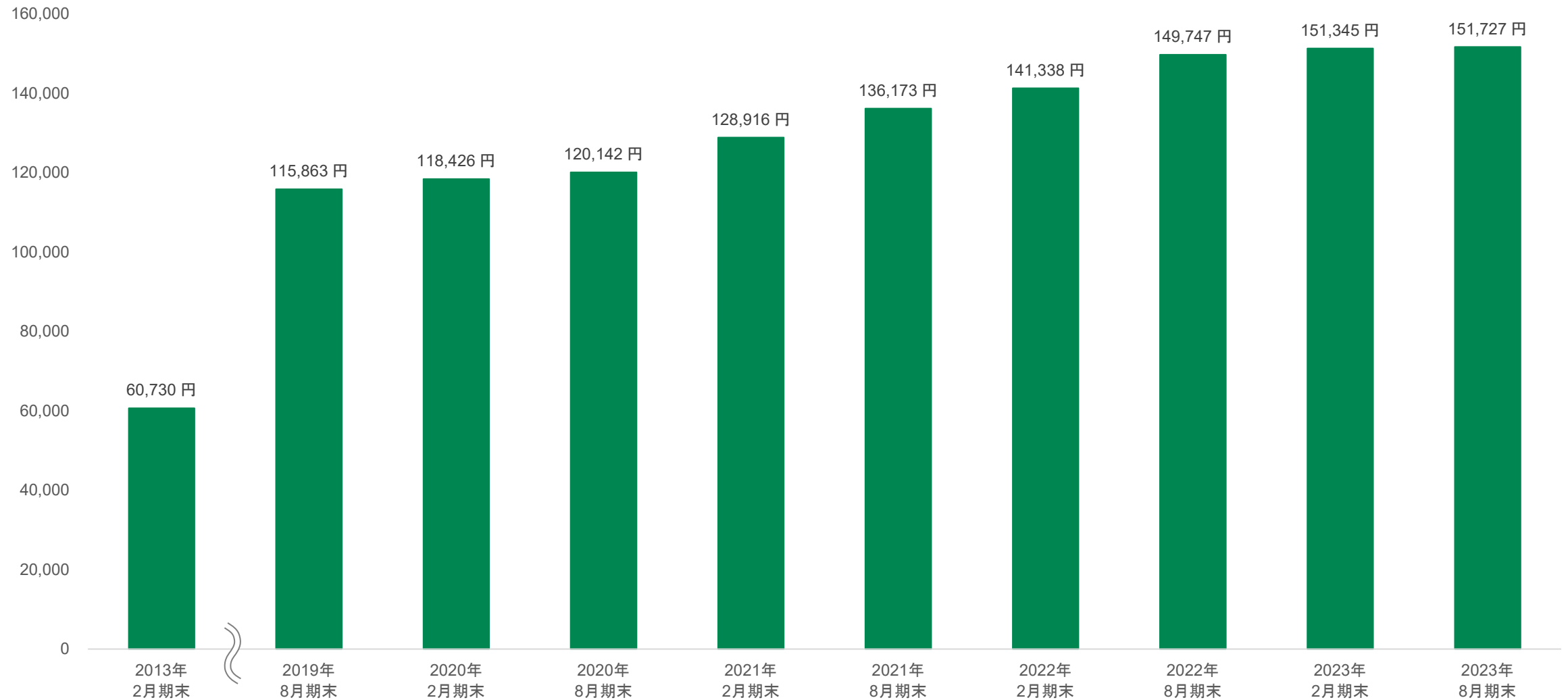


## 役員・従業員持投資口会

- スポンサーと資産運用会社の役員・従業員と投資主のアライメント効果を企図し、持投資口会を設立

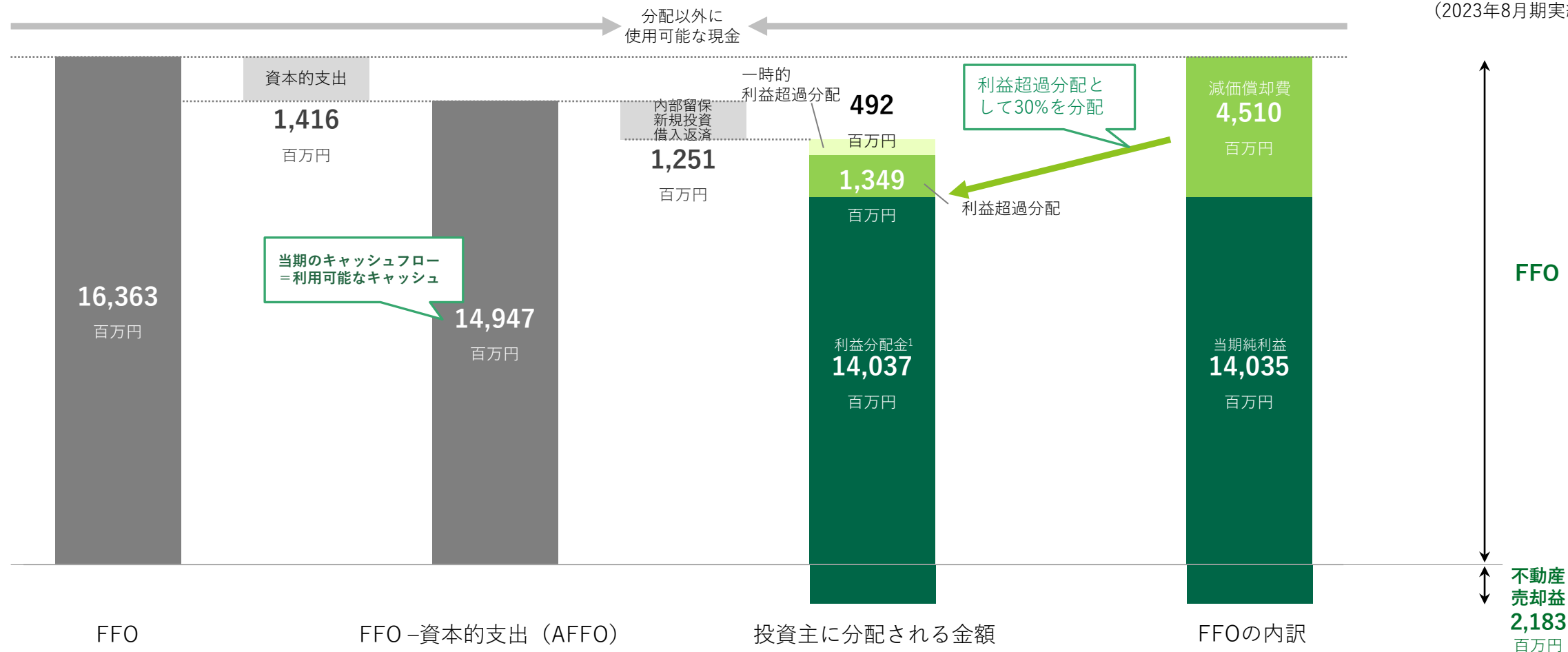


# 1口当たりNAV推移<sup>1</sup>



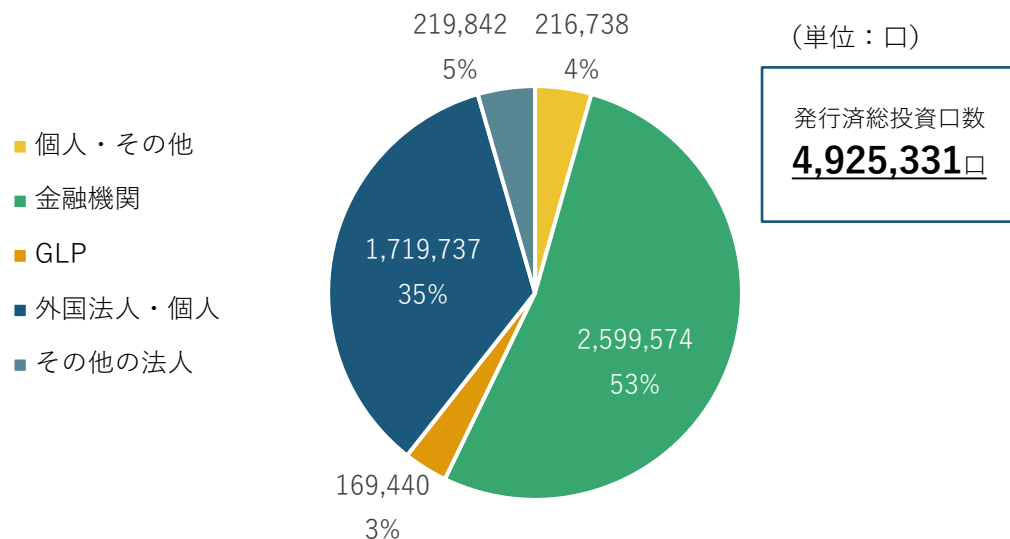
# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2023年8月期実績)



# 投資主の概況

## 所有者別投資口数<sup>1</sup>



## 所有者別投資主数

(単位：人)	6期 (2015/2期)	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)
金融機関	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222	209
国内法人	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367	464
外国法人・個人	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599	597
個人・その他	14,816	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
合計	15,509	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

## 上位投資主の概要<sup>2</sup>

(2023年8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)	1,141,347	23.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	754,405	15.3%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	226,140	4.5%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	2.6%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	129,067	2.6%
SMBC日興証券株式会社	116,298	2.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	98,188	1.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	93,153	1.8%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	61,286	1.2%
上田八木短資株式会社	57,652	1.1%
合計	2,809,776	57.0%

1. 「所有者別投資口数」における比率は小数点第1位以下を四捨五入で記載しています。  
 2. 「上位投資主の概要」における比率は小数点第2位以下を切り捨てで記載しています。

# ポートフォリオ一覧1

(2023年8月31日時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (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>2</sup>	テナント数
関東圏-01	GLP東京	22,700	2.5%	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	0.8%	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	15,220	1.7%	101,623	87,164	85.8%	3
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%	59,208	59,208	100.0%	2
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	0.7%	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	0.9%	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>3</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	2.0%	44,355	44,355	100.0%	5



# ポートフォリオ一覧2

(2023年8月31日時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (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>2</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	4.5%	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	4.8%	114,147	111,354	97.6%	21
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	1.7%	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>5</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	4.0%	128,520	128,342	99.9%	11



# ポートフォリオ一覧3

(2023年8月31日時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (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>2</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	0.7%	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-01	GLP盛岡	808	0.1%	10,253	10,253	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%	29,191	29,191	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 (92物件)		895,343	100.0%	3,607,793	3,588,839	99.5%	178

# 鑑定評価額一覧1

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	8,350	8,570	3.6%	8,120	3.4%	3.8%
関東圏-03	GLP昭島	JLL森井鑑定株式会社	11,400	11,500	3.6%	11,200	3.4%	3.8%
関東圏-04	GLP富里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,130	7,290	4.0%	7,060	1y-2y 3.9% 3y 4.0% 4y- 4.1%	4.2%
関東圏-05	GLP習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	13,700	14,500	4.0%	13,300	3.9%	4.0%
関東圏-06	GLP船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,230	2,280	3.8%	2,210	3.9%	4.0%
関東圏-07	GLP加須	株式会社谷澤総合鑑定所	16,600	16,900	3.9%	16,500	1y 3.8% 2y-3y 3.9% 4y- 4.0%	4.1%
関東圏-09	GLP杉戸 II	JLL森井鑑定株式会社	29,100	29,500	3.5%	28,600	3.3%	3.7%
関東圏-10	GLP岩槻	JLL森井鑑定株式会社	11,200	11,400	3.6%	10,900	3.4%	3.8%
関東圏-11	GLP春日部	JLL森井鑑定株式会社	6,130	6,420	3.6%	6,000	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%	15,800	3.3%	3.7%
関東圏-13	GLP三郷 II	JLL森井鑑定株式会社	24,800	25,900	3.4%	24,300	3.2%	3.6%
関東圏-14	GLP辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,990	7,250	3.2%	6,880	3.0%	3.4%
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	11,500	11,700	3.6%	11,400	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	5,650	5,610	3.7%	5,650	3.4%	3.7%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	9,410	9,590	4.3%	9,230	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	27,700	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	9,350	9,690	3.2%	9,200	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	6,420	6,450	3.9%	6,410	3.9%	4.0%
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	11,200	11,400	3.7%	10,900	3.5%	3.9%
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,770	3,920	3.8%	3,710	3.6%	4.0%

# 鑑定評価額一覧2

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	20,250	3.6%	19,800	3.3%	3.8%
関東圏-29	GLP厚木 II	株式会社谷澤総合鑑定所	29,000	30,000	3.2%	28,600	1y-3y 3.2% 4y- 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%	13,900	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	6,220	6,230	3.9%	6,210	1y-2y 3.6% 3y- 3.8%	3.9%
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,880	9,020	3.4%	8,820	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	8,760	9,120	3.6%	8,610	3.4%	3.8%
関東圏-34	GLP三郷	JLL森井鑑定株式会社	20,000	20,400	3.5%	19,500	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	7,270	3.9%	7,340	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	9,280	9,420	3.8%	9,130	3.5%	3.9%
関東圏-40	GLP東扇島 II	JLL森井鑑定株式会社	2,840	2,930	3.6%	2,740	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	24,400	25,200	3.6%	24,000	3.7%	3.8%
関東圏-42	GLP東扇島 III	JLL森井鑑定株式会社	7,480	7,670	3.6%	7,290	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-4y 3.5% 5y- 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	15,100	14,900	3.8%	15,100	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	46,800	47,200	3.5%	46,400	3.2%	3.6%
関東圏-47	GLP新座	シービーアールイー株式会社	8,840	8,820	3.8%	8,840	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	12,900	3.7%	12,300	1y-2y 3.5% 3y- 3.7%	3.8%
関東圏-49	GLP常総	JLL森井鑑定株式会社	16,500	17,100	3.8%	16,200	3.6%	4.0%
関東圏-50	GLP北本	株式会社谷澤総合鑑定所	16,200	16,800	3.5%	15,900	1y- 3y 3.5% 4y- 3.6%	3.7%
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 <sup>4</sup>	株式会社谷澤総合鑑定所	20,800	21,480	3.2%	20,430	1y-10y 3.2% 11y 3.3%	3.4%

# 鑑定評価額一覧3

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
関西圏-01	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	7,250	7,320	4.3%	7,170	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	4,980	-	-	4,980	3.7%	-
関西圏-04	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	3,390	3,450	4.6%	3,330	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%	7,420	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%	36,200	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	2,950	3,000	4.4%	2,890	4.0%	4.8%
関西圏-08	GLP奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,980	3,020	5.2%	2,940	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%	2,560	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	5,480	5,570	4.2%	5,380	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	22,400	22,700	3.7%	22,000	3.5%	3.9%
関西圏-17	GLP大阪	JLL森井鑑定株式会社	44,400	45,200	3.4%	43,500	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	8,770	8,850	4.2%	8,690	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%	3,130	4.0%	4.4%
関西圏-20	GLP滋賀	JLL森井鑑定株式会社	5,010	5,110	4.5%	4,910	4.3%	4.7%
関西圏-21	GLP寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,550	9,770	3.6%	9,330	3.4%	3.8%
関西圏-22	GLP六甲III	JLL森井鑑定株式会社	9,710	10,100	3.6%	9,540	3.4%	3.8%
関西圏-23	GLP六甲IV	JLL森井鑑定株式会社	2,980	3,170	3.8%	2,900	3.5%	4.0%
関西圏-24	GLP尼崎III	JLL森井鑑定株式会社	7,000	7,290	3.5%	6,880	3.3%	3.7%
関西圏-25	GLP野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	5,930	6,130	4.0%	5,850	1y-10y 4.0% 11y- 4.1%	4.2%
その他-01	GLP盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	744	768	6.3%	734	6.1%	6.5%
その他-02	GLP富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,010	4,140	4.6%	3,950	1y 4.4% 2y-10y 4.5%	4.8%
その他-03	GLP郡山I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,770	4,780	5.0%	4,760	4.9%	5.2%

# 鑑定評価額一覧4

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-04	GLP郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	3,050	3,030	5.1%	3,060	1y 4.8% 2y- 5.0%	5.3%
その他-05	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	9,500	9,710	3.8%	9,290	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	1,950	1,970	5.0%	1,920	4.8%	5.2%
その他-07	GLP早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	3,350	3,380	4.6%	3,320	4.3%	4.8%
その他-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,790	6,940	4.3%	6,640	3.8%	4.7%
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	8,140	8,220	4.4%	8,100	1y-3y 4.1% 4y-10y 4.3%	4.6%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,700	4,760	4.9%	4,680	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	16,100	16,400	3.8%	15,800	3.6%	4.0%
その他-15	GLP扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,670	1,670	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	5,020	5,060	4.8%	4,970	4.5%	5.0%
その他-19	GLP鳥栖Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	13,700	13,800	4.2%	13,500	3.6%	4.4%
その他-20	GLP富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	6,970	7,100	4.5%	6,830	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%	14,100	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 4.3% 2-5y 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	2,590	4.2%	2,520	1-4y 4.2% 5-10y 4.3%	4.4%
その他-24	GLP鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	6,230	6,400	4.3%	6,150	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	7,100	7,140	4.4%	7,100	4.1%	4.5%
その他-26	GLP福岡粕屋	株式会社谷澤総合鑑定所	14,500	14,800	3.7%	14,300	1y-9y 3.7% 10y- 3.8%	3.9%
その他-27	GLP沖縄浦添	株式会社谷澤総合鑑定所	19,100	19,700	4.4%	18,800	1y-10y 4.3% 11y 4.5%	4.6%
合計 (92物件)			1,144,234	1,164,428	3.7%	1,127,104	-	3.8%

# 注記

## P4

- 「個人（富裕層）」とは、個人富裕層および資産管理会社等の法人をいいます。以下同じです。
- 「CPI連動条項」とは、消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項および協議により賃料を調整する旨の条項をいいます。なお、CPIに連動して賃料が自動的に増減する旨の条項については、CPIの上昇時のみ連動する条項とCPIの上昇時・下落時のいずれにも連動する条項の双方が含まれます。以下同じです。
- 「再開発SPC」とは、再開発プロジェクトを行う特別目的会社をいいます。本投資法人自ら再開発を行う場合には、再開発プロジェクトの事業規模が比較的大きいことによる本投資法人の財務面への影響が大きくなることを踏まえ、本投資法人は、GLP 習志野Ⅱの建物部分を再開発SPCに譲渡し、再開発SPCから再開発後の建物の取得に係る優先交渉権を取得することとしました。
- 「ESGローン」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使途を限定した借入れをいいます。「ESGボンド」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使途を限定した投資法人債であり、グリーン債（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）、ソーシャル債（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債（グリーン及びソーシャルの両面を有するプロジェクトのために発行される債券）をいいます。以下同じです。
- 「GRESB」は、GRESBリアルエステイト評価をいい、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価をいいます。以下同じです。
- 「物流環境大賞」とは、一般社団法人日本物流団体連合会が、物流部門における環境保全の推進や環境意識の高揚等を図り、物流の健全な発展に貢献された団体・企業または個人を表彰する目的で創設した賞であり、「物流環境大賞特別賞」は、物流における環境保全の推進、環境意識の高揚等を図り、もって物流の健全な発展に貢献した事業者等へ授与される賞です。

## P10

- 「2020年以降の年間DPU成長率」は、2020年2月期と2020年8月期の本投資法人の分配金合計額から2023年2月期と2023年8月期の本投資法人の分配金合計額の1年間の成長率を幾何平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 第11回公募増資における取得金額については、本ページに記載しておりますP11の注1をご参照ください。
- 「GLP ALFALINK 相模原」とは、神奈川県相模原市を拠点とするALFALINK物件であり、第11回公募増資において取得した「GLP ALFALINK 相模原 4」を含む4物件および併設される共用施設の総称です。以下同じです。
- 「賃料増額率（3年平均）」は、当該期間を含んだ直近6期の賃料増額率を各期の改定対象面積で加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入しています。以下「平均賃料増額率（直近3年間）」および「直近3年間（6期）平均賃料上昇率」も同じです。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「賃料上昇率」も同じです。

## P11

- 本資料において、資産規模および取得資産の規模を金額で表す場合には、別途明示する場合を除き、取得価格に基づいて記載しています。「取得価格」は、保有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。但し、「GLP 舞洲Ⅱ」については、2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る取得価格は信託土地のみを対象として取得価格合計の算出に使用しています。以下同じです。
- 「他物流REIT」とは、本投資法人を除く、2023年8月31日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、アドバンス・ロジスティクス投資法人およびSOSiLA物流リート投資法人がこれに該当します。以下「物流9銘柄」は、左記「他物流REIT」に加え、本投資法人を加えた銘柄群となります。
- 他物流REITの計算においては、本書時点までの他の物流REITの有価証券届出書、有価証券報告書および適時開示による公表情報に基づき、算出しています。以下、同じです。
- 「売却額の鑑定価額超過率（直近3年間）」は、直近6期において譲渡した物件について、譲渡価格が各物件の売却決定の直前決算期末における鑑定評価額を上回る比率を、各物件の鑑定評価額で加重平均して算出し、小数第一位を四捨五入して記載しています。
- 「パイプライン」とは、優先交渉権対象物件およびGLPグループが自ら若しくはGLPファンド（GLPグループおよび第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等をいいます。以下同じです。）を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、またはGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）からなるポートフォリオを意味します。また、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、本日現在本投資法人または資産運用会社に契約上の権利はありません。いずれの物件についても、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているのではなく、また、将来本投資法人が取得を決定したまたは取得できることを保証するものではありません。なお、上記パイプラインの規模は、GLPファンド物件の規模を記載しており、優先交渉権対象物件については含めていません。以下同じです。
- 「CPI連動条項導入割合」は、2023年8月期末現在における賃貸借期間が3年超の賃貸借契約件数のうち、CPI連動条項が導入されている賃貸借契約の件数の割合を記載しています。
- 「含み益率」は、2023年8月期末現在における物件の鑑定評価額の合計を帳簿価額の合計で除し、鑑定評価額の合計が上回る比率について次の計算式で算出し小数第一位を四捨五入して記載しています。以下同じです。「 $(\text{鑑定評価額の合計}/\text{帳簿価額の合計}-1) \times 100$ 」



# 注記

## P12

1. 「一口当たりNAV成長率」は、本投資法人については2020年2月期における一口当たりNAVから2023年8月期における一口当たりNAVの1年間の成長率を、J-REIT時価総額上位10社については2020年1月1日以降最初に訪れる決算期末における一口当たりNAVと2023年9月30日までに訪れた最後の決算期末における一口当たりNAVの1年間の成長率を、それぞれ幾何平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
2. 「J-REIT時価総額上位10社」は、2023年8月31日時点における時価総額が大きいJ-REIT上位10社を意味します。以下、「時価総額上位10銘柄」も同じです。

## P13

1. 「平均NOI利回り」は、本投資法人が第11回公募増資に伴い取得した4物件について、2023年4月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を取得価格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。
2. 「個人（富裕層）の継続保有比率」は、第11回公募増資の主幹証券会社の1社が当該増資において販売した想定預かり資産5億円以上の個人（富裕層）数に対する、購入投資口を2023年8月31日まで継続して保有し続けた個人（富裕層）数の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、当該継続保有の動向は当該期間における本投資法人の投資口価格の動向等による影響を受けるため、必ずしも個人（富裕層）が本投資法人の投資口を長期的に保有する意向を有することを示すものではありません。

## P14

1. 金額については、2023年9月11日現在において竣工済の物件については取得済の直近の鑑定評価額、未竣工の物件については開発計画上の想定評価額に基づいてその合計の概算値を記載しています。なお、この金額は、2023年9月11日現在の計画および一定時点における評価に基づくものであり、今後の投資計画の変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により変動する可能性があります。
2. 「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逡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。
3. 「GFA」とは、延床面積（Gross Floor Area）をいいます。なお、延床面積は、優先交渉権対象物件については登記簿上の記載に基づいており、それ以外の物件については2023年9月末日現在において竣工済の物件については主たる建物の検査済証、建築確認通知書または建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分70%）については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
4. 「リース内定済」とは、本日付現在において賃貸可能面積の全てにつき竣工後の賃貸借契約を締結済みであることを意味します。
5. ALFALINK流山5&6については、5のみが冷凍冷蔵倉庫です。
6. 本頁に記載のいずれの物件も、本日付現在において本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合することにつき判断を行っているものでもなく、また、将来本投資法人が取得を決定しまたは取得できることを保証するものでもありません。
7. 本頁に記載の物件図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

## P15

1. 「冷凍冷蔵倉庫」とは、冷蔵倉庫と冷凍倉庫を総称したものをいいます。「冷蔵倉庫」とは、10°C以下の温度帯で保管する倉庫をいい、「冷凍倉庫」とは、-20°C以下の温度帯で保管する倉庫をいいます。以下同じです。

## P17

1. 「2023年8月期改定契約」とは、2023年8月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約を意味します。
2. 「改定対象面積」は、当該期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約またはダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約が締結された賃貸借契約に係る賃貸面積をいいます。但し、P19に記載している2024年2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。
3. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型案件は全区画の賃料を基に算出しています。

# 注記

## P19

- 「契約内定見込率」は、2024年2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、小数第二位を四捨五入して算出しています。
- 「賃料増額率見込み」は、2024年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、賃料が改定される内容で新たな契約締結が完了しているまたは新たな契約の締結について合意の上で契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る契約条件に、契約協議中の契約条件を加味した上で、現行の契約賃料に対する賃料増額率を改定対象面積ベースで加重平均して算出した概算値を記載しています。

## P21

- 「収益力」は、再開発前における2023年8月期のNOIを年換算して記載しており、再開発後は2023年8月31日を基準時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益（NOI）を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、本事業に係る計画を基に鑑定評価期間が査定した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは、本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。
- 「資産価値」は、再開発前は2023年2月末日を価格時点とする不動産鑑定評価機関による土地・建物の鑑定評価額を記載しており、再開発後は2023年8月31日を基準時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に記載された土地・建物の調査価格を記載しています。
- 「開発SPC」は、開発事業者となるAcacia特定目的会社です。
- 「約2～3億円の開発利益」は、2023年9月25日時点の開発SPCの想定キャッシュフローに基づき想定されるGLP投資法人が受領する配当金額を記載しています。但し、配当金額は実際の出資金額及び配当時期に応じて変動します。
- 「一口当たり分配金最大+70円」は、上限金額である12.7億円をGLP投資法人が出資した場合で、2028年12月にGLP投資法人が優先交渉権を行使し再開発後の建物を買戻したと仮定した場合の配当金額を、2023年8月期末時点の発行済投資口数で除して算出しています。
- 物件スペックは2023年9月25日時点の想定であり、今後の開発計画の進展により変更される可能性があります。

## P22

- 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（24.2期）を売却しています。
- 表示桁未满是切り捨てで表示しています。以下表内の各数値も同様です。
- 「NOI分散（上位5物件の割合）」は、本書時点において、本投資法人の保有物件のうち取得価格上位5物件について、当該上位5物件の実績NOIの合計額が保有物件全体のNOIの合計額に占める割合を、小数第一位を四捨五入して記載しています。

## P23

- 「平均年限」は、2023年8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。
- 「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。
- 「総資産LTV」は、本投資法人の2023年8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。
- 「鑑定LTV」は、本投資法人の2023年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額に対する有利子負債の比率をいいます。2023年8月期末時点の「鑑定LTV」は以下の計算式により求められる割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。「鑑定LTV = (2023年8月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額) ÷ (2023年8月期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計額) × 100」

## P25

- 「グリーンリース化」とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決めを行い、その取り決め内容を実践することをいいます。「定期賃貸借契約のグリーンリース化率」は、本投資法人の保有物件を対象とする定期建物賃貸借契約のうち、グリーンリース化を実践している物件の割合を賃貸面積ベースで算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「グリーン化」とは、太陽光発電の自家消費や非化石証書の購入等を通じて、使用電力を非化石電源由来の再生可能エネルギーとすることをいいます。22年度に10物件における非化石証書を購入済です。非化石証書の追加購入等を通じて24年5月までに55.7%をグリーン化する予定です。



# 注記

## 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。

## P47-49

1. 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設備が付帯している物件については、「取得価格」において太陽光発電設備の取得価格を合算しています。
2. 「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2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。
3. 「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。
4. 「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。
5. 「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。

## P50-53

1. 「期末算定価額」は、GLP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。GLP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。GLP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、GLP投資法人の将来の方針やGLP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。GLP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、GLP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/>