

# 2021年8月期（第19期） 決算説明資料

GLP投資法人（3281）

2021年10月13日



## 2021年8月期（第19期）決算説明資料

2021年8月期（第19期）決算の概要と取組み

**P3**

更なる成長への取組み

**P15**

物流不動産マーケット

**P24**

GLP投資法人の特徴

**P29**

APPENDIX

**P36**

# 目次

# 2021年8月期（第19期） 決算の概要と取組み

# 力強いDPU成長と積極的なESGへの取り組みの実施

## 力強いDPU成長率

- 2021年8月期実績分配金は、**2021年4月予想比+13.0%の3,048円**
- 2022年2月期予想分配金は、**2021年4月予想比+3.3%の2,748円**

## 時宜を捉えた 増資による外部成長

- **時宜を捉えた**公募増資を実施し、**4物件(493億円)**を取得
- J-REIT初の**期間短縮型グローバルオフリング (AGO)**<sup>1</sup>を実施

## 不動産市況を踏まえた 物件売却

- 鑑定評価額を大きく上回る価格でGLP桶川を売却し、**含み益<sup>2</sup>の還元を実施**

## 力強い内部成長と 安定したポート運営

- **5.8%の力強い賃料増額を実現し、力強い内部成長を継続**
- 来期契約改定面積約30万㎡のうち、**80%がリース内定済み**

## GLPグループノウハウ を活用したValue-add

- **冷凍冷蔵設備の活用による大幅な賃料増額の実現**
- GLP投資法人保有物件の**再開発を通じたバリューアップ**を検討

## ESGへの 積極的な取り組み

- **公募債市場世界初となるリワード型のサステナビリティ・リンク・ボンドを発行**
- **TCFD<sup>3</sup>提言への賛同を表明し、TCFDコンソーシアムに加入**

## 2021年8月期（第19期）決算の概要

# 2021年8月期実績（対2021年4月予想比）

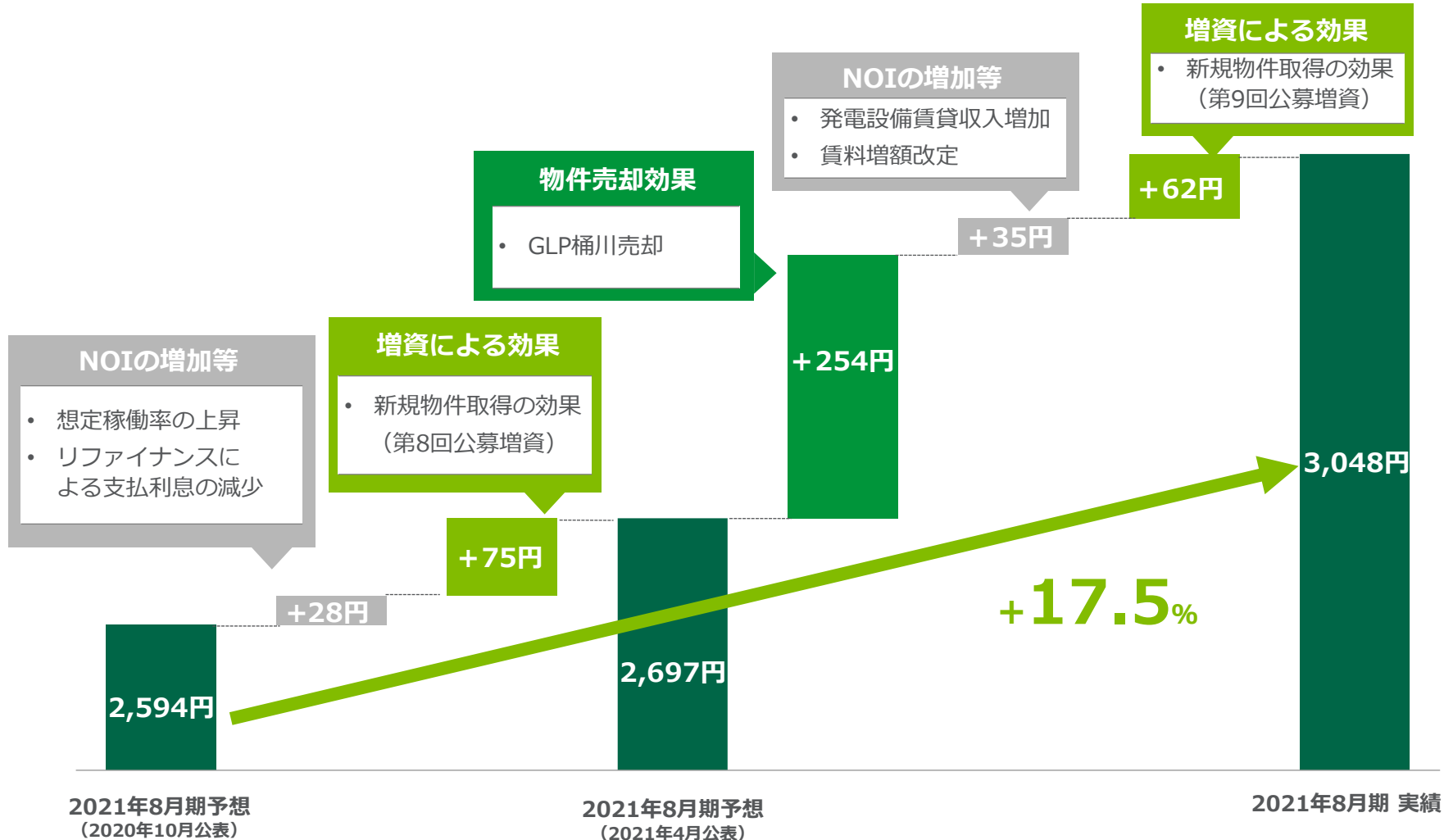
- 外部成長や物件売却を通じ、1口あたり分配金は、2021年4月予想比+13.0%を実現

	2021年 8月期予想 (2021年4月公表)	2021年 8月期実績	差異
一口あたり 分配金	2,697円	3,048円	+13.0%
NOI	185.1億円	189.0億円	+2.1%
物件売却益	—	11.8億円	—
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	99.0%	99.1%	—
LTV	44.5%	44.1%	—

## 2021年8月期（第19期）決算の概要

# 2021年8月期：分配金実績（対2020年10月予想比）

- 2度の増資、物件売却により2021年8月期分配金は 2020年10月予想比+17.5 %

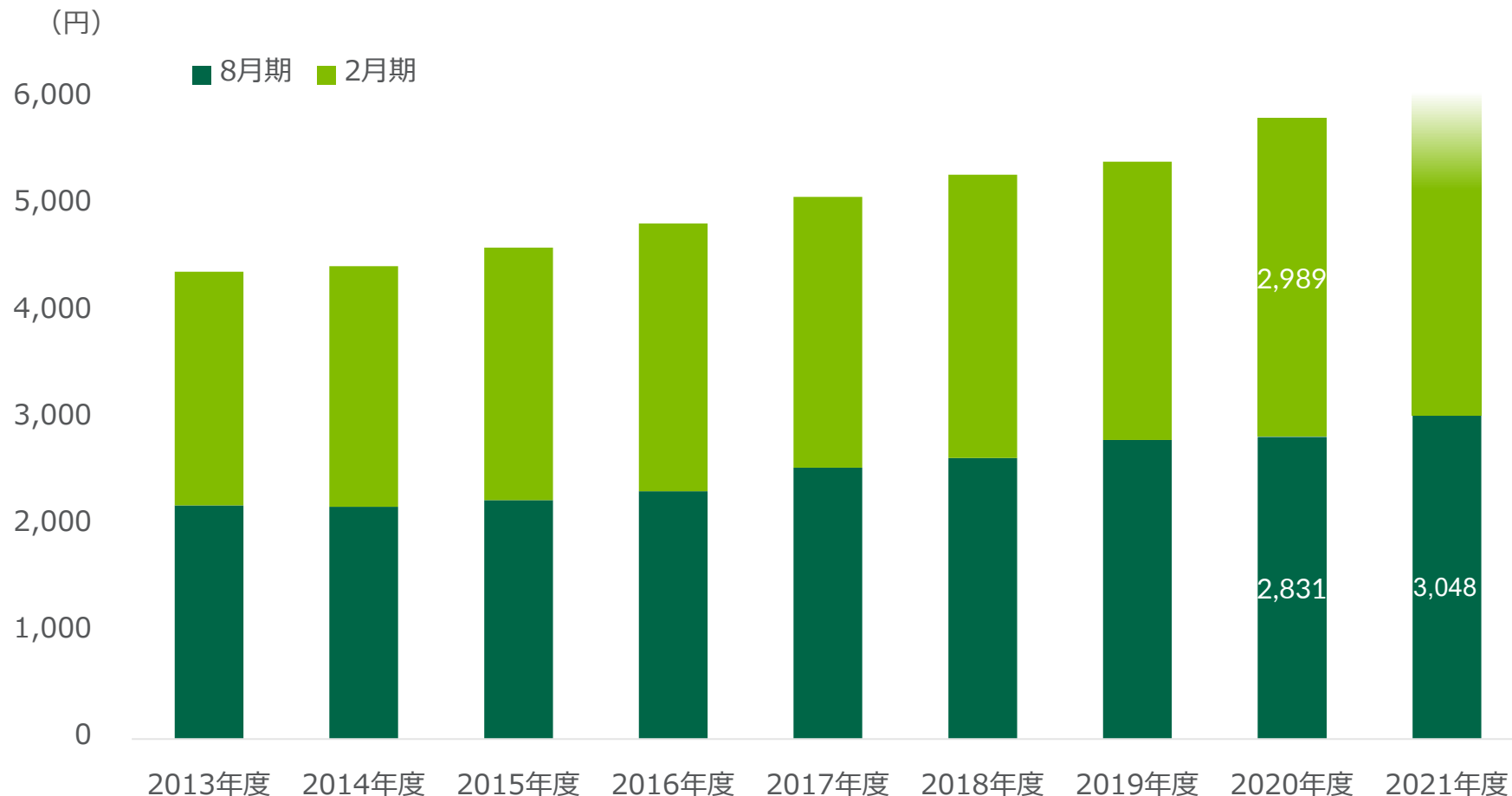


## 2021年8月期（第19期）決算の概要

# 力強い分配金成長を実現

■ 1口当たり分配金は、成長戦略の遂行を通じて着実に増加

### 上場来の1口当たり分配金の推移（年額）<sup>1</sup>



# 2022年2月期：業績予想の概要

- 2022年2月期の分配金は、想定稼働率の上昇と2021年6月の増資を通じ、2,748円へ上方修正

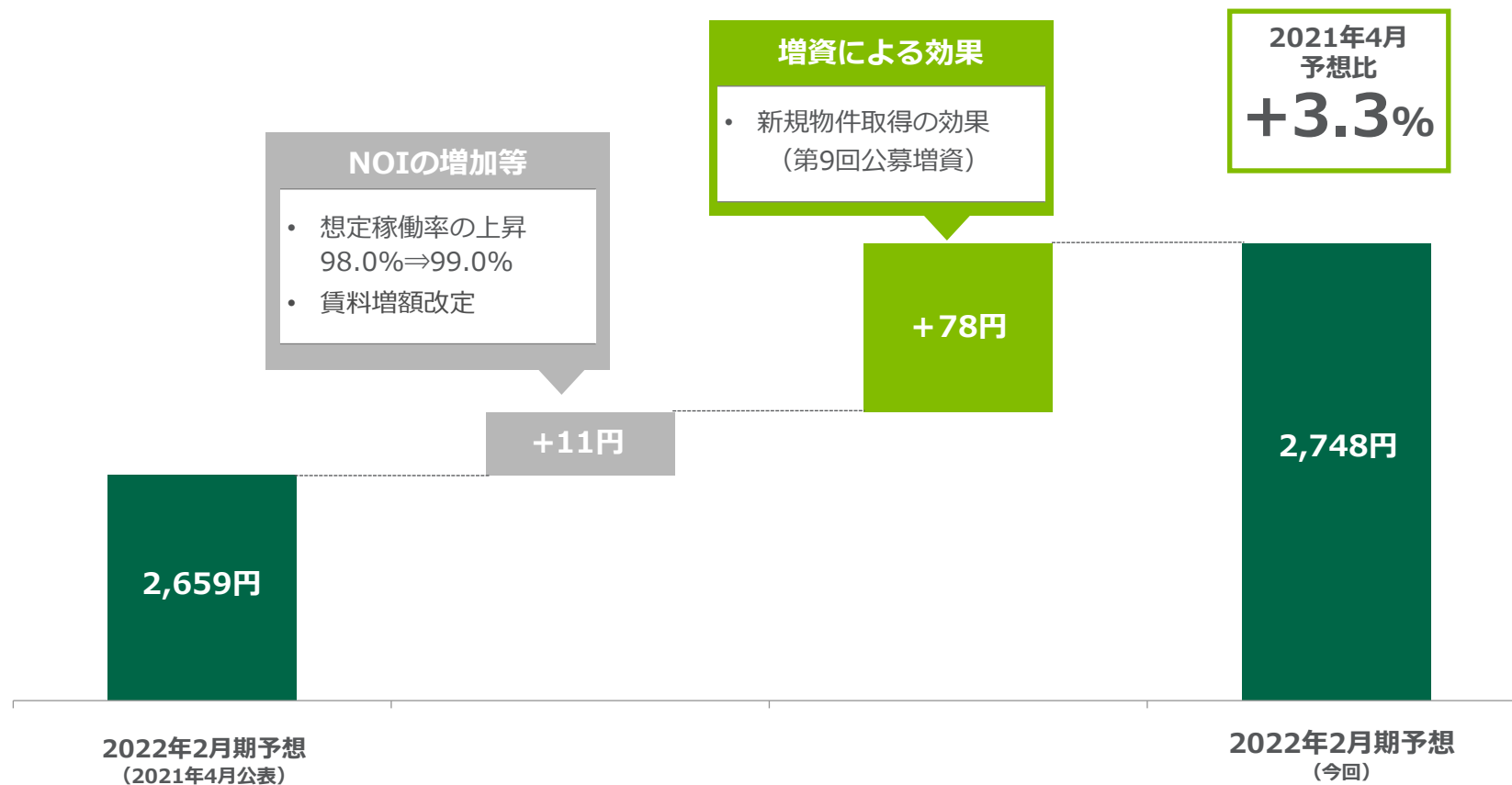
	2022年 2月期予想 (2021年4月公表)	2022年 2月期予想 (今回)	2022年 8月期予想 (今回)
一口あたり 分配金	2,659円	2,748円	2,703円
NOI	183.3億円	195.6億円	194.0億円
期中平均 稼働率	98.0%	99.0%	97.0%
LTV	44.6%	44.2%	44.4%



## 2021年8月期（第19期） 予想分配金の概要

# 2022年2月期：予想分配金（対2021年4月予想比）

- 外部成長・内部成長により2022年2月期予想分配金は 2021年4月予想比+3.3%を想定



# 成長戦略に沿ったDPU成長の実現

3つの成長ドライバーにより  
着実な成長を実現



## 2021年8月期の取組み

# 時宜を捉えた外部成長の実現

- 2021年6月の第9回公募増資により4物件（493億円）を新たに取得
- 需要動向を分析し、時宜を捉えた期間短縮型のABB<sup>1</sup>・AGOの手法により、価格変動リスクを極小化した増資を実現

### 第9回公募増資（2021年6月25日ローンチ）

取得価格合計

**493**億円

調達金額

**267**億円<sup>2</sup>

平均NOI利回り<sup>3</sup>

**4.4%**

稼働率

**99.8%**

### 取得物件

開発物件



GLP 座間

開発物件



GLP 新座

開発物件



GLP 狭山日高

第三者物件



GLP 六甲IV

### 期間短縮型公募増資実施の背景

- 投資家とのきめ細かい対話とマーケット分析により市況を精察し、増資手法を検討
- 募集期間を短縮したABB・AGOのオフアリングを通じて、価格変動リスクを極小化

### GLP投資法人の投資口価格推移



## 2021年8月期の取組み

# 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



# 力強い内部成長の実現

- 強力なリーシングチームを活用し、5.8%の力強い賃料増額を達成
- 直近3年間の平均賃料上昇率は4.6%となり、上場来18期連続となる賃料増額を実現

## 21年8月期 リース概況

### 21.8期 更改契約<sup>1</sup>

- 更改契約本数

**17** 契約

- 更改契約面積

約**32**万m<sup>2</sup>

### 21.8期 賃料上昇率<sup>2</sup>

- 増額改定面積のみ

**+ 7.1**%

- 改定対象面積全体

**+ 5.8**%

### 直近3年間（6期） 平均賃料上昇率

- 改定対象面積全体

**+ 4.6**%

1. 21年8月期における契約更改面積約32万m<sup>2</sup>は総賃貸面積の約10%であり、賃料改定における増額改定の割合は80%、同額での改定の割合は20%となります。  
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。

# 財務基盤強化のため借入極度枠を設定

- 環境の変化を捉え、財務基盤をさらに強固にするべく、三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行と新たな資金調達手段として2つの借入極度枠を相対で設定
- 様々なイベント時の資金調達の機動性を向上

### 借入極度枠設定の概要

	借入極度枠①	借入極度枠②
極度額（総額）	400億円	150億円
資金用途	物件取得	リファイナンス、災害時の補修費 <sup>1</sup>
融資形態	アンコミットメントベース	コミットメントベース

### 借入極度枠で対応できる様々なイベント



時宜を捉えた  
機動的な物件取得



貸出余力減退時の  
リファイナンス



大規模自然災害  
による物件の毀損

# 更なる成長への取組み

# 更なる成長への取組み

## 外部成長の蓋然性

- スポンサーである日本GLPは年平均2,000億円以上の開発投資を行い、首都圏及び関西圏を中心に約1兆円もの巨大なパイプラインを保有

### 優先交渉権対象物件



GLP 座間 (30%)  
(GFA:13.1万㎡) <sup>1</sup>

100%  
稼働



GLP 北本  
(GFA:5.0万㎡)

100%  
稼働



GLP 尼崎 Ⅲ  
(GFA:1.7万㎡)

100%  
稼働



鈴鹿物件 (仮称)  
(GFA:2.9万㎡)

リース  
内定済



GLP 常総  
(GFA:6.1万㎡)

100%  
稼働



GLP 野洲  
(GFA:2.0万㎡)

100%  
稼働



GLP 沖縄浦添  
(GFA:6.2万㎡)

リース  
内定済

### 2022年以降の主なスポンサー・パイプライン<sup>2</sup>



GLP 常総Ⅱ  
(GFA:4.8万㎡)

リース  
内定済



GLP ALFALINK 流山V  
(GFA:17.5万㎡)



GLP 狭山日高Ⅲ  
(GFA:6.7万㎡)

リース  
内定済



GLP 福岡粕屋  
(GFA:4.1万㎡)

リース  
内定済



GLP 八尾Ⅰ  
(GFA:5.4万㎡)

リース  
内定済



GLP ALFALINK 茨木  
(プロジェクト全体GFA:32.0万㎡)



# 力強い内部成長の継続

- 2022年2月期リースの80%は既に内定見込み。賃料上昇は+4~5%程度達成の見込み

## 22年2月期リース想定 (満期対象面積契約状況)

### 22.2期 更改契約想定

■ 更改契約本数

17 契約

■ 更改契約面積<sup>1</sup>

約30万㎡

### 契約内定見込率<sup>2</sup>

約80%

### 賃料上昇見込み

■ 改定対象面積全体

+4~5%

1. 22年2月期における想定契約更改面積約30万㎡は総賃貸面積の約9%になります。
2. 契約内定見込率とは2022年2月期において賃貸借契約の賃貸借期間が満了する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又は新たな契約の締結について合意済の賃貸借契約（新たな契約の締結に向けて協議中であり、現時点において合意が可能と本資産運用会社が考える賃貸借契約を含む）に係る賃貸面積の割合をいいます。

# 主な増額改定事例

■ テナントとの強固なリレーション、物流好立地の優位性を活かし大幅な賃料増額を実現

## GLP 横浜



テナント業種	3PL
主な荷物	EC
賃料上昇率	<b>+13.6%</b>

- 横浜・川崎・城西エリアに近接し、人口密集地域への配送に絶好のロケーションに立地
- 新規供給が限定的な当エリアにおいて、配送拠点を探していた親密な大手EC企業から本物件への強いテナントニーズをキャッチ
- 既存テナントの縮小スペースに、上記ニーズをマッチングさせることで、賃料の大幅な増額を実現（既存テナントの継続使用スペースも+17.6%の増賃）

## GLP 東京



テナント業種	3PL
主な荷物	精密機器
賃料上昇率	<b>+6.6%</b>

- 湾岸エリアで空港にも近い立地であり、既存入居テナントは配送効率の高さを高評価
- 新規供給が限定的なエリアであることや、レントギャップを活用することで、当該テナントが入居した2004年依頼、過去最大の賃料上昇を実現

## GLPグループのノウハウを活用したValue-Addの実現

- 冷凍冷蔵施設への需要拡大を捉え、GLPグループのノウハウを活用し、冷凍冷蔵スペースとして後継テナントをリーシングし、大幅な賃料増額を実現
- 収入のアップサイドポテンシャルのある既存保有物件の再開発も今後検討

### 冷凍冷蔵設備を活用した大幅な賃料増額事例

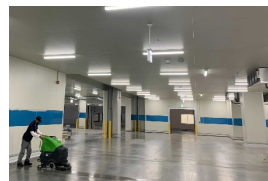
- 消費地に近接する座間の地域特性と、冷凍冷蔵の需要拡大に着目し、**退去テナントが保有していた冷蔵設備を退去時に交渉しGLPが譲受**
- GLPのもつテナントネットワークと冷凍冷蔵設備のノウハウを活かした迅速な修繕工事により、**ダウンタイムなしで後継テナントの誘致に成功**
- 冷凍冷蔵スペースとして新規リースし、賃料は、**前契約対比で約50%の引き上げを実現**



GLP 座間



空調設備



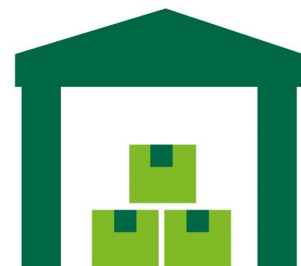
冷凍冷蔵スペース

### GLP投資法人保有の再開発候補物件事例

- 容積の消化率が低い等の観点から再開発の妥当性を総合的に勘案して対象物件を選定
- 候補として合計**5**物件程度(土地総面積**10万m<sup>2</sup>**程度)を想定



- ¥ 容積率向上による収益性の向上
- 🔧 スペック改善による高い競争力
- 🌱 環境への配慮



# GLPグループのESGへの取組み状況（サマリー）

- 2021年3月、GLPグループの各領域でESGに取り組むタスクフォースを設立し、GLPグループとしてESGへの取組みを推進

## リーシング



- 2023年までに**グリーンリース契約を100%締結予定**（環境データ収集やパフォーマンスの向上に向けテナントと協同）

## ファイナンス



- GLP投資法人において、公募債市場で**世界初<sup>1</sup>となる利率リワード型<sup>2</sup>のサステナビリティ・リンク・ボンドを発行**

## ESG DD



- **ESG DDチェックリストを導入し、投資時にはリストに基づいたESGへの影響度合いをチェック**

## 物件運営



- 水光熱データの統一的・効率的な収集のため**新システムを導入**
- エネルギー使用量、CO<sub>2</sub>排出量を一元管理

## アセットマネジメント



- **TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に賛同**
- 2021年8月、GLP投資法人保有の5物件で新たに環境認証を取得し、ポートフォリオ全体の**環境認証の取得割合が67%**に向上。2024年までに**80%**への達成を目指す

# ESGの取組み：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において、「5 Star」、「Global Sector Leader」及び「Asia Sector Leader」を獲得

## GRESBへの取組み



- 2020年、最高位の「5 Star」を獲得
- 上場物流不動産セクターにて、全世界22社中4位に

### ESG目標①

- 今後締結する新規契約についてはすべて**グリーンリース条項**を盛り込むとともに、2023年中に既存契約も含めてすべての契約にグリーンリース条項を盛り込む
  - 2021年8月期に締結した契約は100%グリーンリース契約

### ESG目標②

- 2024年までに**環境認証の取得割合**を延床面積ベースで80%以上とする
  - 2021年8月に新たに5物件にて環境認証を取得し、取得認証割合は67%へ向上

### ESG目標③

- 2021年中に管理権限を持つ物件についての**データカバー率**を100%にする
  - 電気・水・廃棄物使用量の収集において、管理権限を持つ物件にて100%のデータカバー率を達成



- 上場物流不動産セクターにおいて、「Global Sector Leader」及び「Asia Sector Leader」の両方に選出

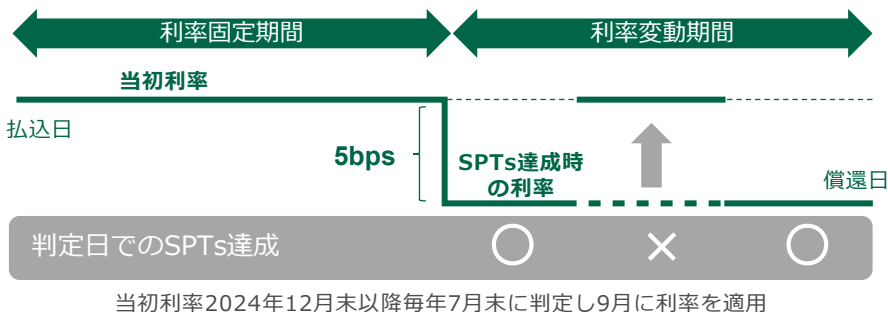
## 更なる成長への取組み

# ESGの取組み：サステナビリティ・リンク・ボンド

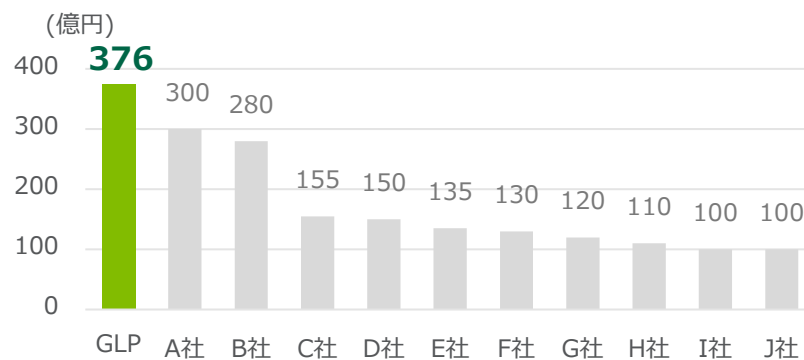
- 公募債市場において世界初の利率リワード型のサステナビリティ・リンク・ボンドを発行し、引き続きESG債の発行残高はJ-REIT62銘柄においてトップ
- ESG投資に積極的な第一生命グループとの新規取引を通じた投資家層の裾野拡大とESG債によるグリーン आम<sup>1</sup> を享受

## サステナビリティ・リンク・ボンドの概要

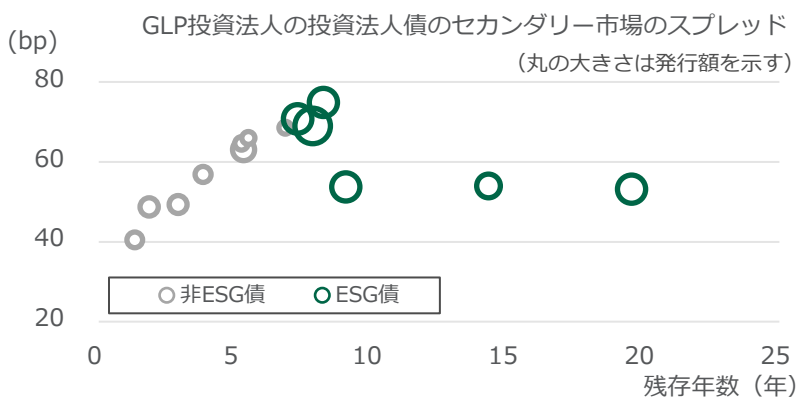
名称	第18回無担保投資法人債 (サステナビリティ・リンク・ボンド)
発行日	2021年9月28日
発行額/年限	60億円/7年
SPTs <sup>2</sup>	Sustainability Performance Targets: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ESGに関連する発行体の目標</li> <li>■ 2024年12月末までにポートフォリオに占める高ランクの環境認証<sup>3</sup>の取得割合を80%以上(延床面積ベース)</li> </ul>
利率	当初利率 : 0.284% SPTs達成時の利率 : 0.234% (当初比▲0.05%)



## ESG債の発行残高 (J-REIT上位10社)<sup>4</sup>



## ESG債と非ESG債の対JGBスプレッド比較<sup>5</sup>



## 更なる成長への取組み

# ESGの取組み：TCFD賛同と地域コミュニティへの貢献

- 世界共通のリスクである気候変動に対し、気候関連のリスクと機会の影響を特定し、ステークホルダーに開示すべくTCFDに賛同
- 地方自治体との災害協定の締結や企業版ふるさと納税を通じ、地域コミュニティへ貢献

### TCFDへの賛同

- 本投資法人はこれまでも、気候変動に対応すべく、LED化やソーラーパネルの設置等の取組みを実施
- 脱炭素社会に向けての取組みを一層推進すべく、TCFDに賛同し、「TCFDコンソーシアム」へ加入



### 地方自治体との災害協定を通じた地域貢献

- 水害発生時の避難所として、GLP 杉戸Ⅱを地域開放する協定を杉戸町と締結
- 現在4自治体と災害協定を締結しており、年内に新たに4自治体と災害協定を締結する予定



GLP 杉戸Ⅱ

### 企業版ふるさと納税について

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



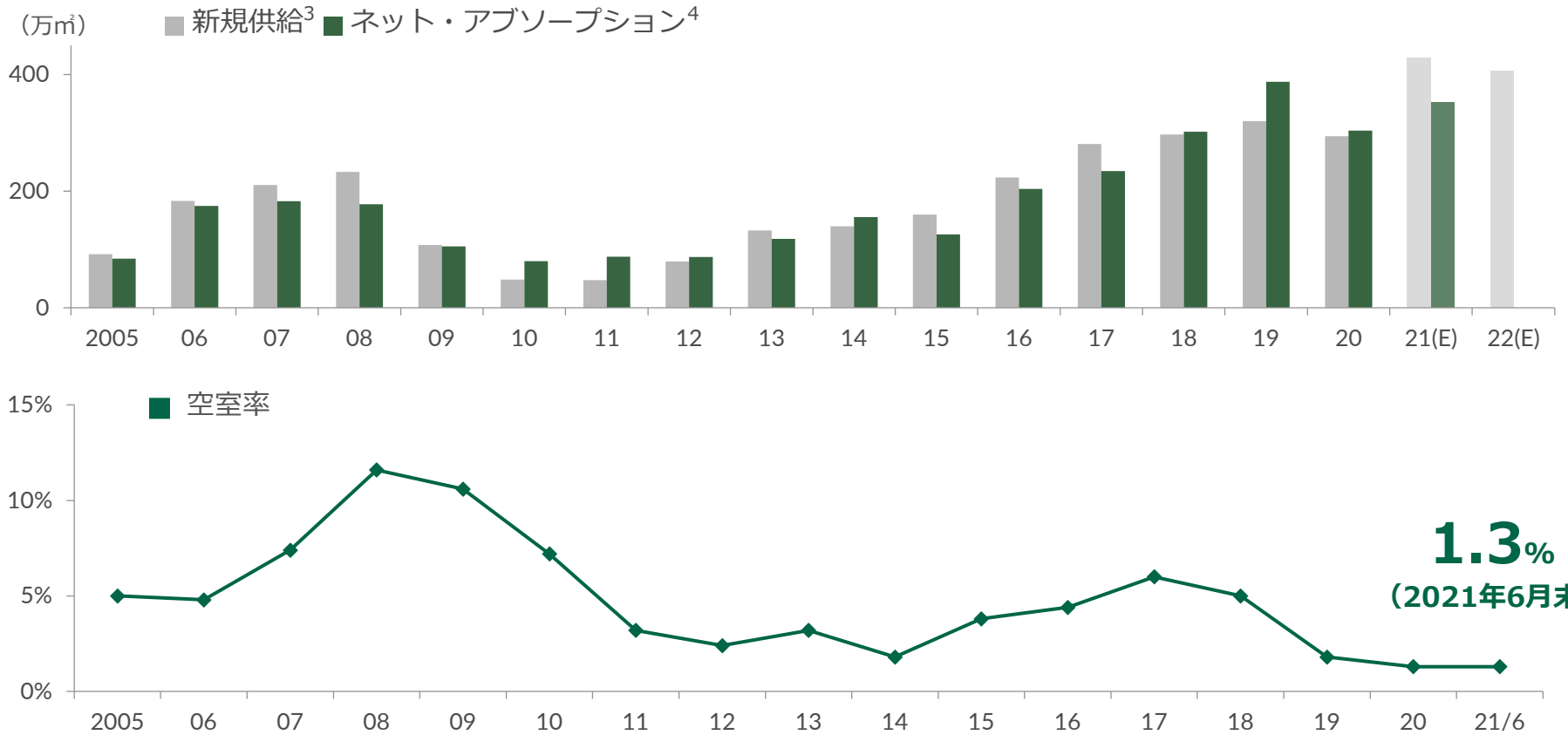
企業版ふるさと納税実施先である横浜市防災センターとの会談

# 物流不動産マーケット



# 力強い需要に支えられる物流不動産マーケット<sup>1</sup>

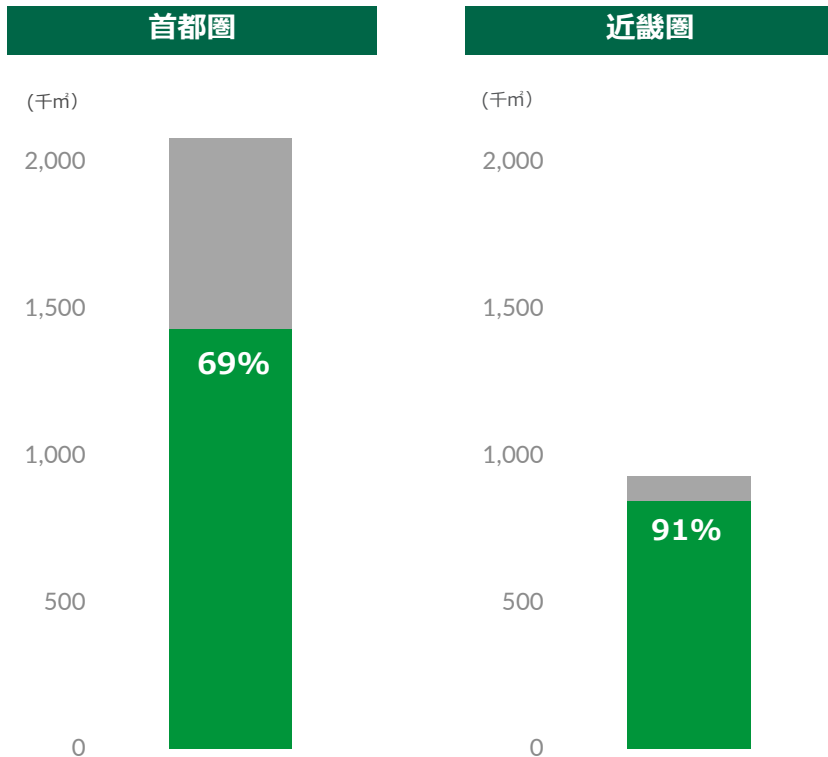
■ Eコマースと3PLの拡大等に支えられた旺盛な需要により、空室率<sup>2</sup>は過去最低水準を維持



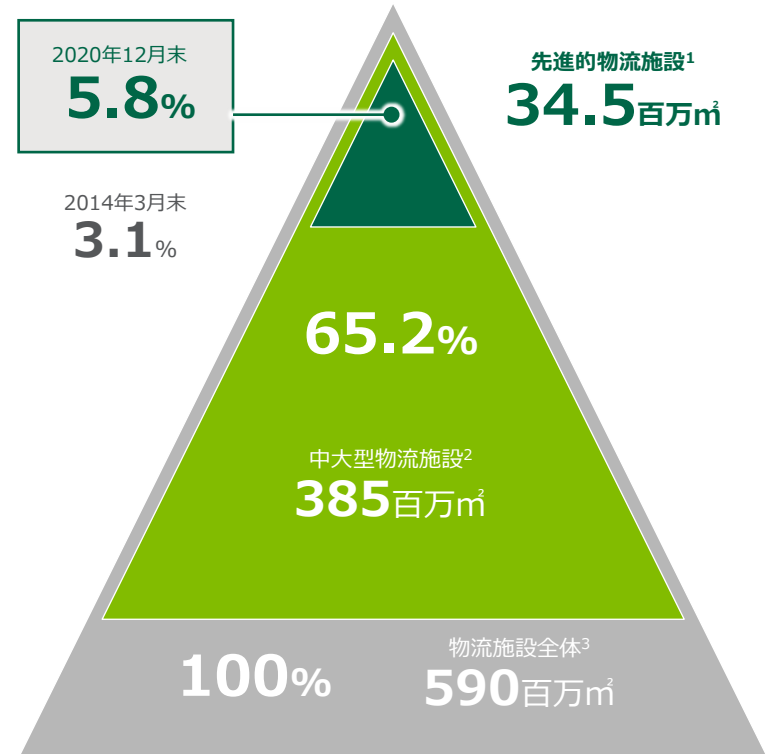
## 物流不動産マーケットの動向-1

- 2021年は大量に供給される中であっても旺盛な需要を背景にリーシングは堅調に進捗
- 先進的物流施設は日本国内の物流施設の5.8%程度

### 2021年新規供給予定物件のリーシング進捗率



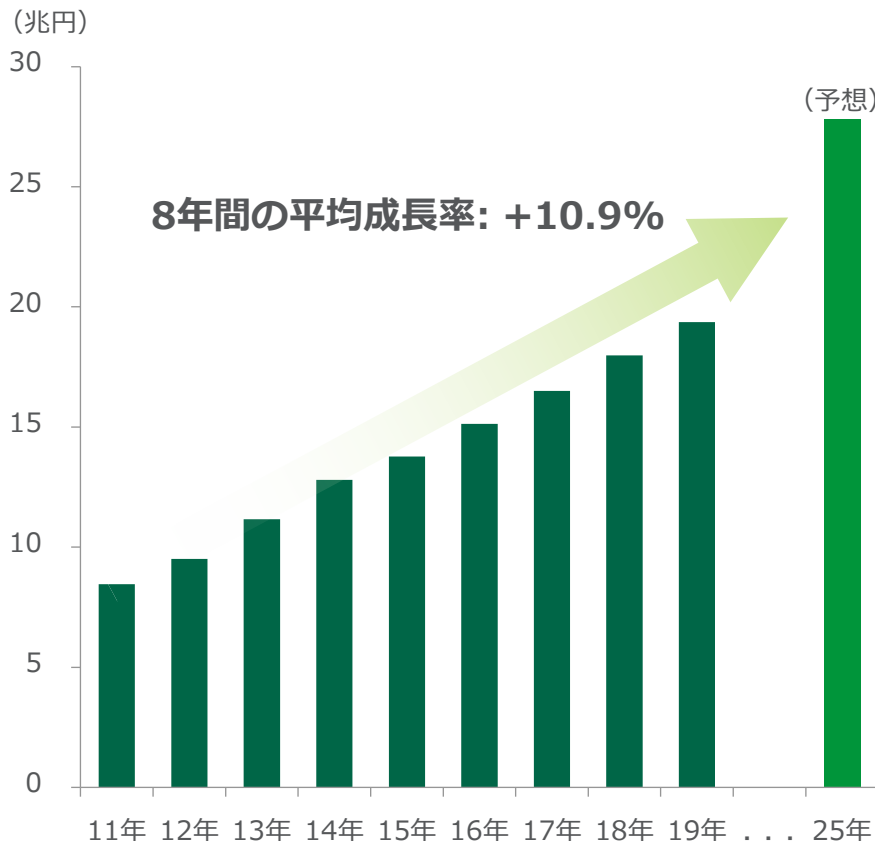
### 先進的物流施設の割合



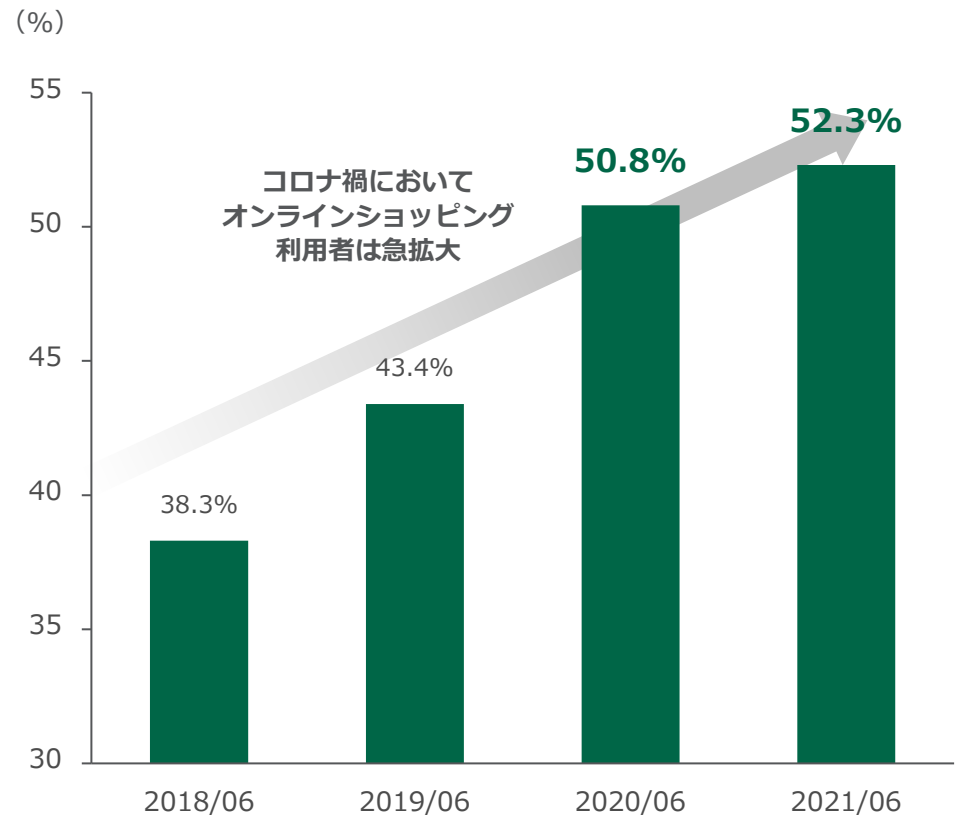
## 物流不動産マーケットの動向-2

- EC市場は年平均成長率10%以上で拡大しており、2025年度には25兆円を超える見込み
- オンラインショッピング利用世帯の増加は、コロナ禍での消費需要も受けて2020年に加速

### EC市場規模の推移<sup>1</sup>



### オンラインショッピング利用世帯割合の増加<sup>2</sup>

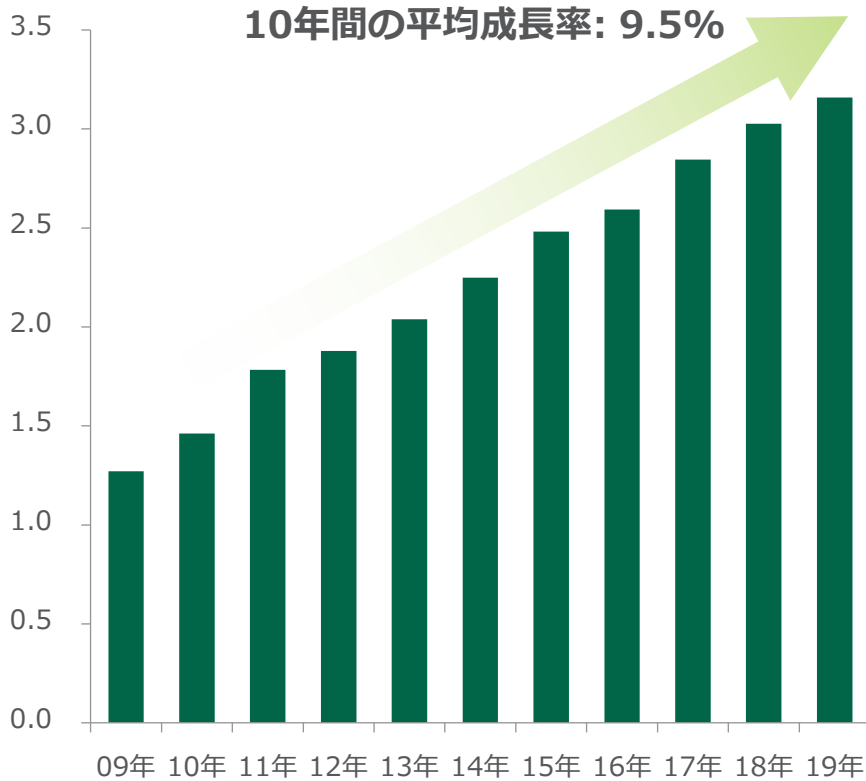


# 物流不動産マーケットの動向-3

- 物流効率化から物流機能を3PLへ外注する動きも継続して見られ、物流市場拡大を後押し
- 物流効率化の流れのなか、先進的物流施設の浸透が進み、テナントの裾野は拡大

## 3PL市場規模の推移

(兆円)



## 日本GLPにおける上位10テナントの業種構成 (2021年9月時点)

	テナント	業種
1	株式会社日立物流	3PL
2	アマゾンジャパン合同会社	EC
3	アスクル株式会社	EC
4	楽天グループ株式会社	EC
5	日本通運株式会社	3PL
6	センコー株式会社	3PL
7	三井食品株式会社	食品
8	日本ロジテム株式会社	3PL
9	株式会社あらた	日用品卸売
10	ヤマトホールディングス株式会社	3PL

## 日本GLPにおけるテナント数

(2016年9月)

124社



(2021年9月)

208社

# GLP投資法人の特徴

## 成長戦略サマリー

好調な物流不動産マーケットの下、本投資法人が積み上げた確固たる成長実績

MSCI Global Standard Indexes<sup>1</sup>への組入れ

増資においてABB・AGOの革新的取り組みを実施

物流J-REIT最大級の資産規模

外部成長



大規模なパイプラインを活用した、時宜を捉えた外部成長

内部成長



スポンサーとの協業を通じた継続的な賃料増額をはじめとする多面的な施策によるNOI向上

財務/ESG



強固な財務基盤の堅持

グローバルな知見を活かしたESG取組みの推進

物件売却



豊富な含み益の投資主への還元を通じた分配金の上積み

### 安定×成長の継続により、投資主価値の最大化へ

## 物流REIT最大級の資産規模

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

保有物件数

**86物件**

資産規模

**7,880億円**

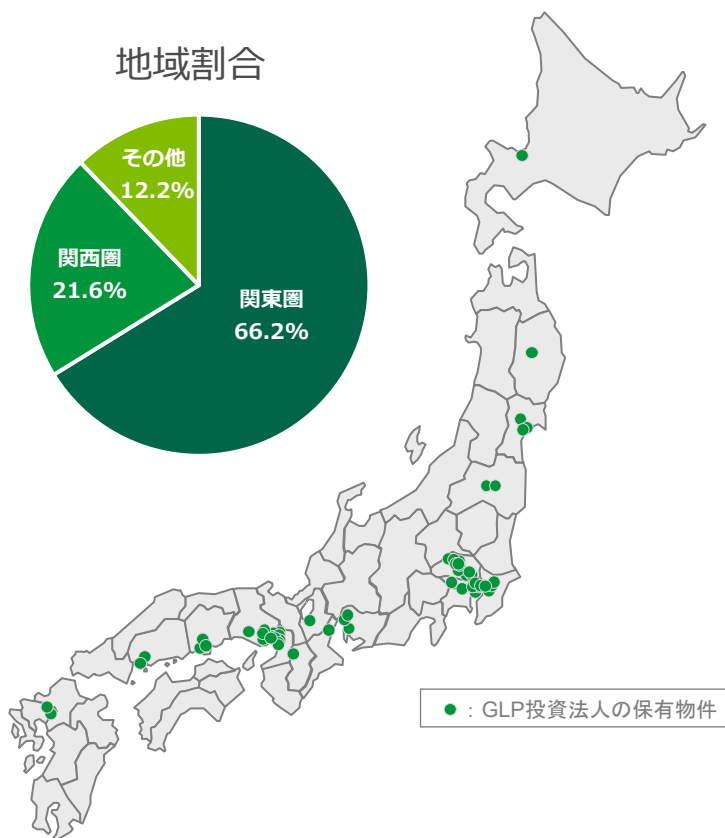
テナント数

**169社**

稼働率

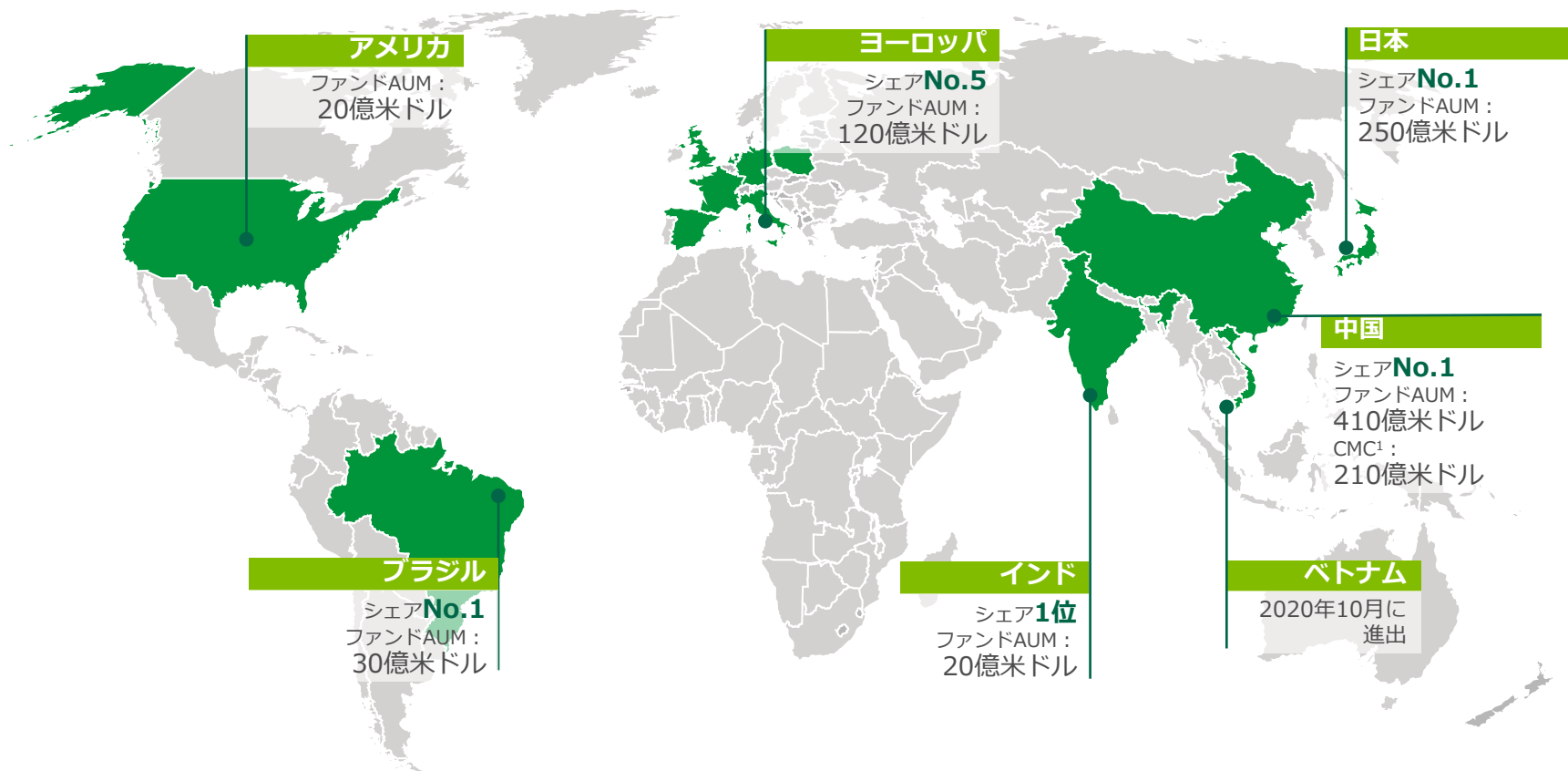
**99.1%**

地域割合



# GLPグループの高い市場プレゼンス

- GLPグループは、日本をはじめ、中国、ブラジル、ヨーロッパ、インド、アメリカ、ベトナムなど世界17か国で事業を展開し、運用資産残高は1,000億米ドル超、総延床面積は約6,900万㎡

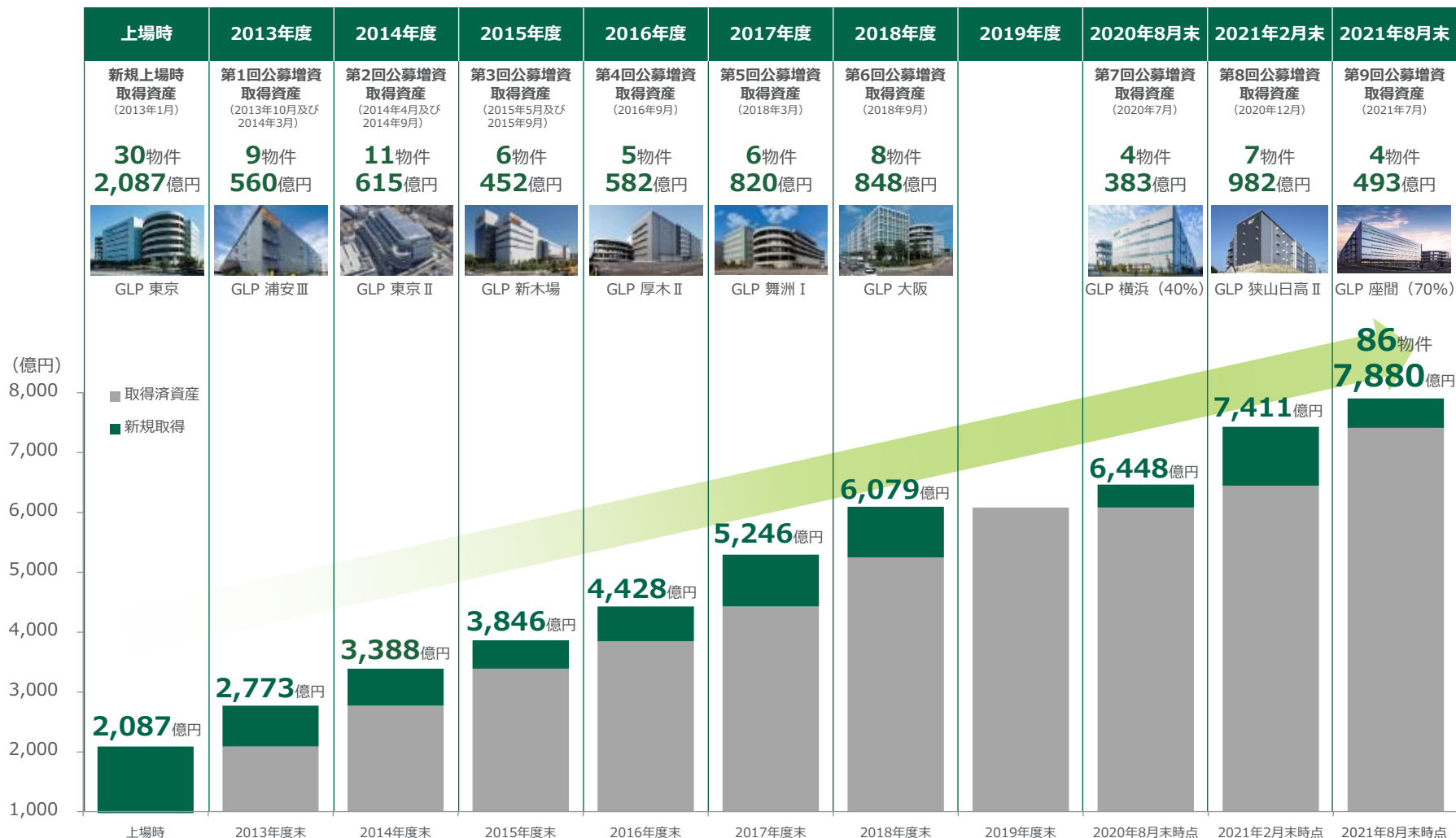


出所：日本GLP（2021年3月末日現在）

1. 「China Merchants Capital (CMC)」とは、GLPとChina Merchants Group (CMG) による戦略的JVです。CMCはCMGのプライベート・エクイティ事業体であり、インフラストラクチャー、金融、プライベート・エクイティの分野に戦略的投資を行います。



## 強固なスポンサーサポートを活用した外部成長実績



## GLP投資法人の特徴

# 分散された返済期限<sup>1</sup>

- 2021年9月に期間長期化のリファイナンスを通じて、安定した財務基盤をさらに強化
- 世界初となるリワード型サステナビリティ・リンク・ボンドの先進的取り組みも実施

信用格付 (JCR)  
**AA (安定的)**

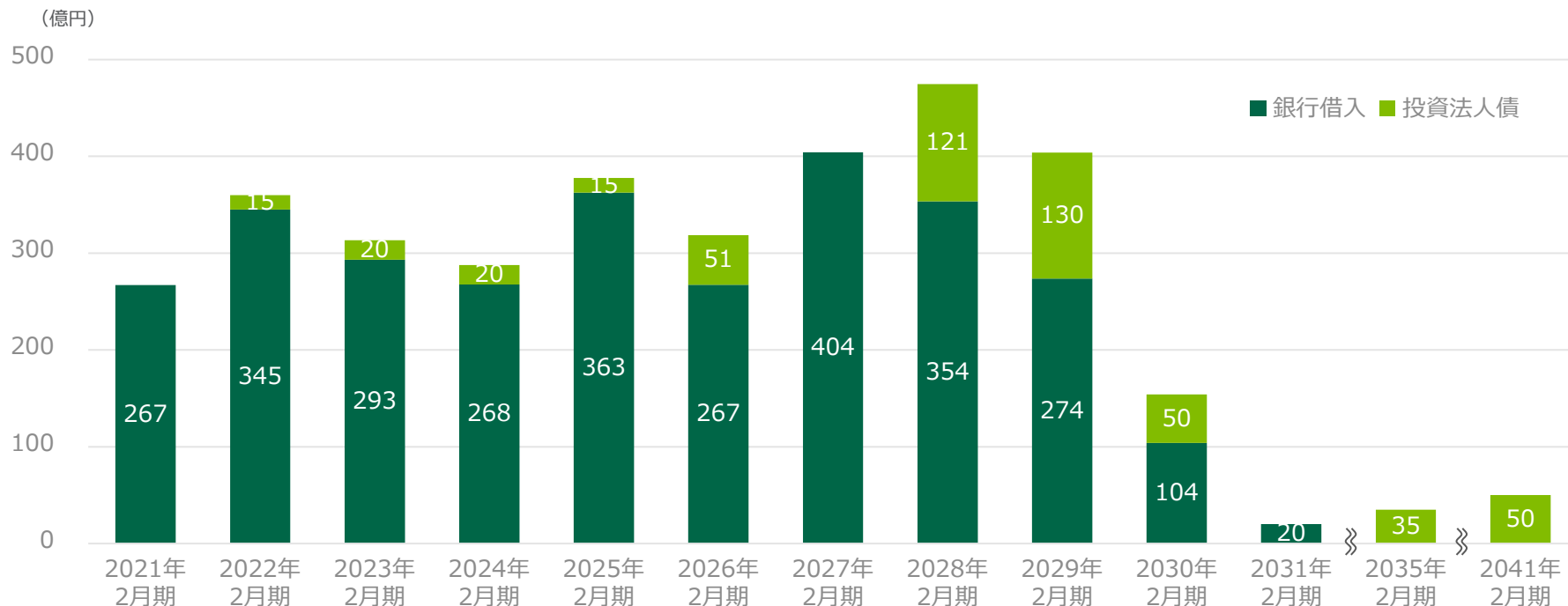
総資産LTV  
**44.1%**

固定金利比率  
**98.7%**

平均負債調達期間  
**7.9年**

平均負債コスト  
**0.53%**

### マチュリティラダー (2021年9月末時点)



# アクティブアセットマネジメントによるNOI向上

- インハウスにて施設開発・運営の全ての機能を有するGLPグループ独自の強みを活かし、多面的にNOI向上を目指す



### NOI向上を実現

## アクティブアセットマネジメントの実施

インハウスに施設開発・運営の全ての機能<sup>1</sup>を有するGLPの強み

### リーシングチーム

経験豊富かつ多様な経歴を持つ**25名**のチーム

### プロパティマネジメントチーム

国内最大を誇る賃貸用物流施設を管理する総勢**16名**の専門チーム

### GLPコンシェルジュ

カスタマーの物流課題を解決するサービスを提供



### 日本GLPキャピタルパートナーズ株式会社

GLPグループの事業拡大にリンクする戦略的投資

### 株式会社モノフル

先進テクノロジーを活用したソリューションを提供



### プラスオートメーション株式会社<sup>2</sup>

施設自動化へのソリューションを提供



1. 各チームの陣容は2021年9月2日時点。

2. プラスオートメーション株式会社は、三井物産株式会社、日本GLP株式会社、豊田自動織機の合併会社となります。

# APPENDIX

# 2021年8月期：決算の概要（対2021年4月予想比）

- 売却・取得による効果、NOIの上振れ等により、当期純利益は2021年4月予想比+1,405百万円を実現

項 目		A 期首予想 (4/14時点)	B 2021年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	22,380	23,855	+1,475
	NOI	18,515	18,903	+388
	営業利益	11,670	13,062	+1,392
	経常利益	10,394	11,763	+1,368
	当期純利益	10,355	11,761	<b>+1,405</b>
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,697	<b>3,048</b>	<b>+351</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,384	2,619	+235
	利益超過分配金 (2)	313	429	+116
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.0%	99.7%	+0.7%
	期中平均稼働率	99.0%	99.8%	+0.8%

2021年8月期

当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

**+113** 新規取得物件による効果

- ・ NOI増加 +287
- ・ 減価償却費増加 ▲62
- ・ 増資・借入コスト ▲45
- ・ 運用報酬の増加他 ▲67

**+1,138** 桶川売却による効果

- ・ 売却益 +1,188
- ・ 賃料剥落 ▲45
- ・ 公租公課減少 +4
- ・ 減価償却費減少 +13
- ・ 控除対象外消費税 ▲22

**+142** NOIの増加

- ・ 水道光熱費減少 +34
- ・ 外注委託費減少 +46
- ・ 固都税改定による減額 +23
- ・ その他 +40

**+12** 各種費用の減少

- ・ 支払利息の減少 +7
- ・ 融資関連費用減少 +4
- ・ その他 +2

→ **+1,405** (2021年4月予想比)

## 2021年8月期：決算の概要（対前期比）

■ 売却・取得による効果、NOIの上振れ等により、当期純利益は期首予想比+847百万円を実現

項 目		A 2021年 2月期実績	B 2021年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	21,978	23,855	+1,877
	NOI	17,765	18,903	+1,138
	営業利益	12,367	13,062	+694
	経常利益	11,156	11,763	+606
	当期純利益	10,914	11,761	<b>+847</b>
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,989	<b>3,048</b>	<b>+59</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,513	2,619	+106
	利益超過分配金 (2)	476	429	▲47
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.7%	99.9%	+0.1%
	期中平均稼働率	99.8%	99.1%	▲0.7%

## 2021年8月期

## 当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

**+69** GLP桶川の売却による効果

・ 売却益の増加	+109
・ NOI剥落	▲41

**+113** 新規取得物件による効果

・ NOI増加	+287
・ 減価償却費増加	▲62
・ 増資・借入コスト	▲45
・ 運用報酬増加他	▲67

**+892** NOIの増加

・ 2020年12月取得物件の寄与	+876
・ GLP廿日市売却による剥落	▲15
・ 震災による賃料減免	▲52
・ 発電設備賃貸収入増	+226
・ その他	▲144

**▲467** 各種費用の増加

・ 減価償却費の減少	+13
・ 資産運用報酬の増加	▲266
・ 控除対象外消費税差	+8
・ その他	▲223

**+241** 特別損益

・ 前期災害損失引当金繰入額剥落 +241

**+847** (対前期比)

## 2021年8月期、2022年2月期 業績予想の概要

- 22年2月期予想当期純利益は、前期の売却益剥落等により前期比▲738百万円となるものの、売却益を除くベースでは前期比+452百万円

項 目		A 2021年 8月期実績	B 2022年 2月期予想 <sup>1</sup>	B - A	2022年 8月期予想 <sup>1</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	23,855	23,332	▲523	23,286
	NOI	18,903	19,562	+658	19,403
	営業利益	13,062	12,347	▲714	12,167
	経常利益	11,763	11,025	▲738	10,812
	当期純利益	11,761	11,023	▲738	10,810
	参考：当期純利益 (売却益を除く)	10,573	11,023	452	10,810
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,048	2,748	▲300	2,703
	(1) 利益超過分配金 を除く	2,619	2,454	▲165	2,407
	(2) 利益超過分配金	429	294	▲135	296

## 2022年2月期

## 当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

## +617 新規取得物件による効果

・ NOI増加	+769
・ 減価償却費増加	▲125
・ 増資・借入コスト	▲12
・ 運用報酬増加他	▲15

## ▲71 NOIの減少

・ 発電設備賃貸収入の減少	▲220
・ 震災賃料減免の回復	+52
・ 賃料収入の上昇	+144
・ 修繕費の減少	+70
・ その他賃貸事業費用の減少	+47
・ その他	▲163

## ▲56 各種費用の増加

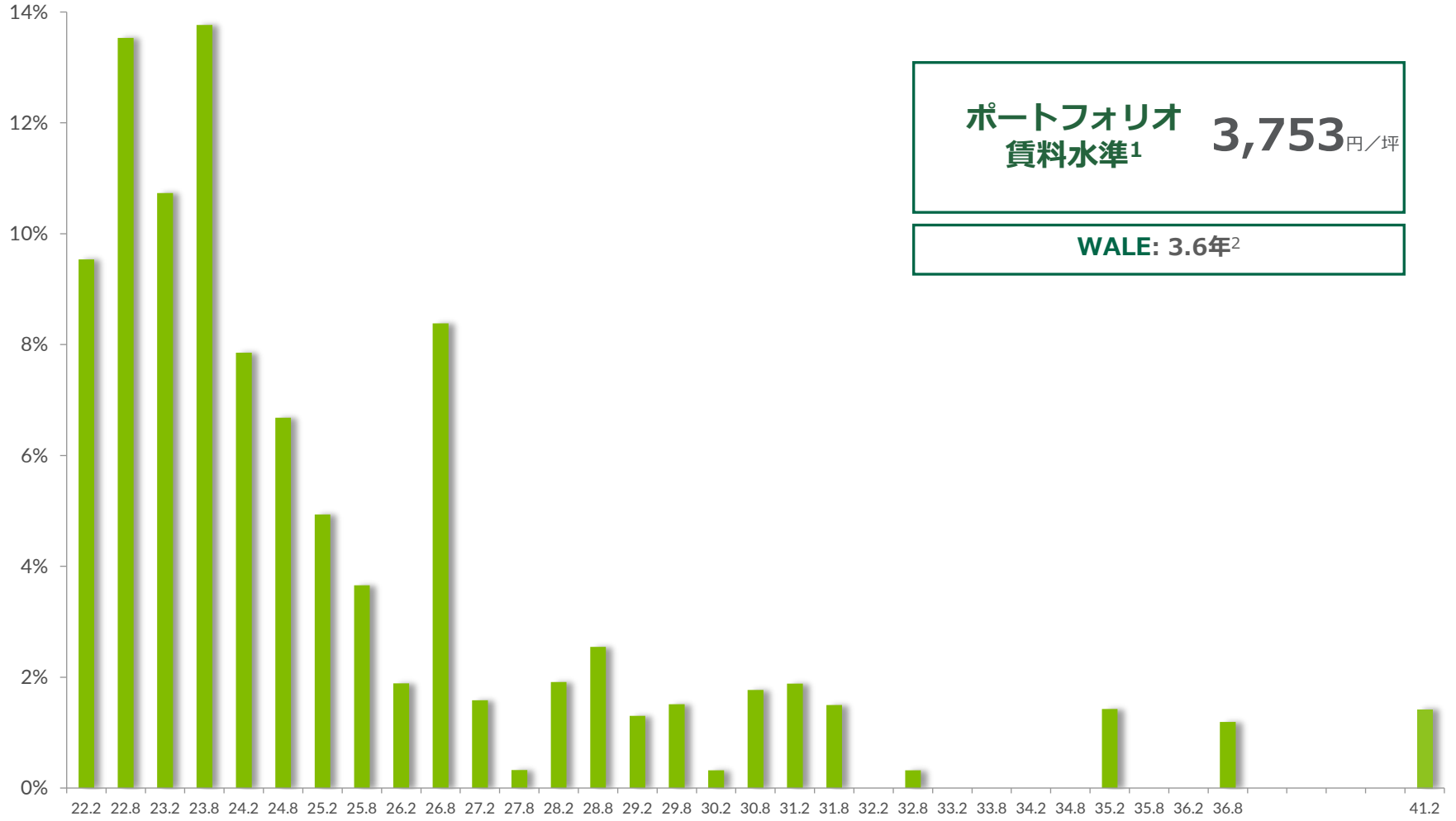
・ コミットメント手数料	▲16
・ 災害損失引当金戻入益剥落	▲10
・ 継続鑑定費用等の費用増	▲18
・ 投資法人債利息増加	▲6
・ その他	▲5

## ▲1,229 GLP廿日市の売却効果剥落

## ▲738 (対前期比)

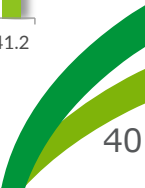
# 賃貸借契約満期の分散状況

## 賃貸借契約満期の分散状況



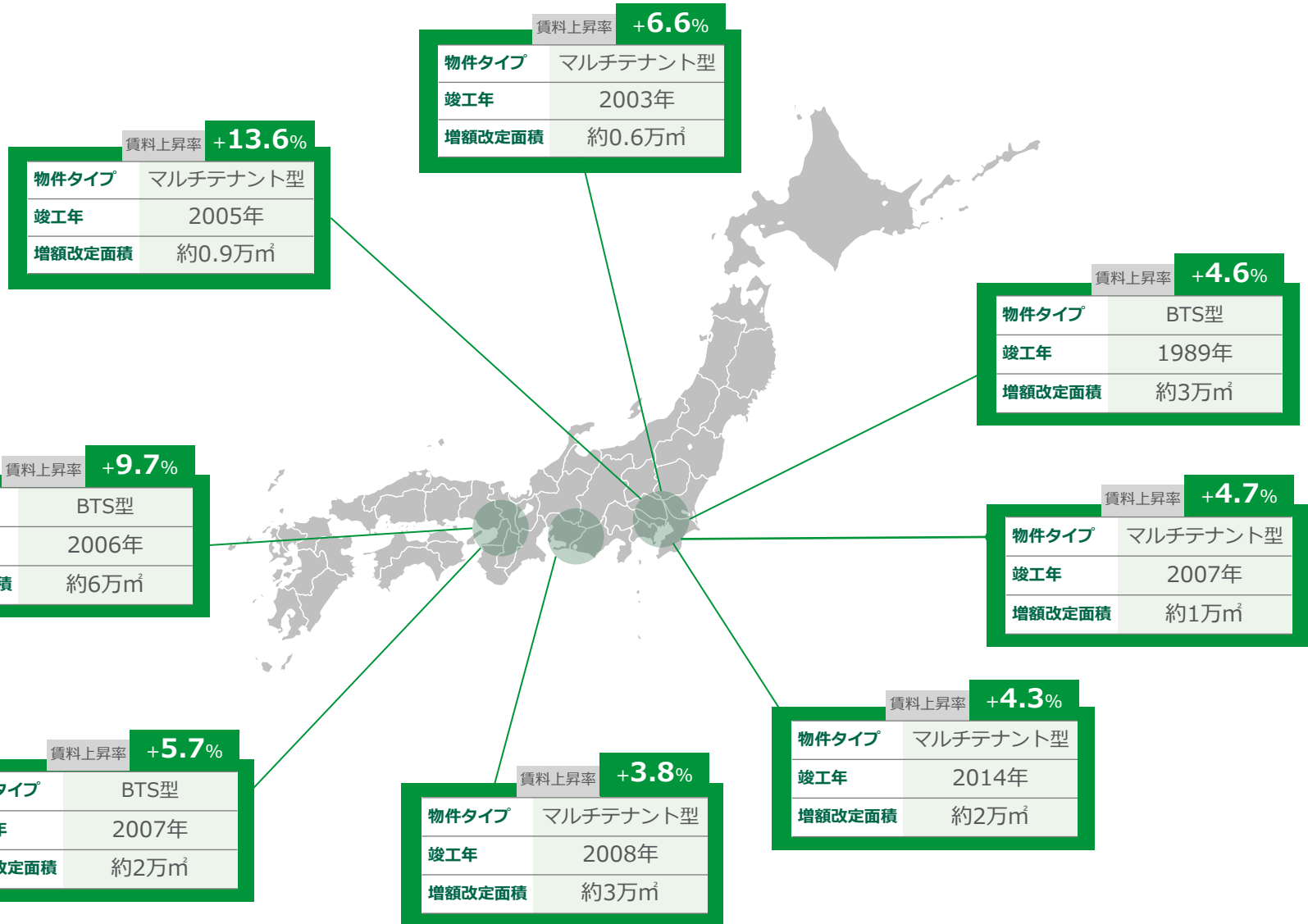
ポートフォリオ  
賃料水準<sup>1</sup> **3,753**円/坪

WALE: 3.6年<sup>2</sup>





## 主な増額改定事例



# ALFALINK:新たな価値を生む次世代物流施設

- 「ALFALINK」では、従来の物流施設での効率化・最適化を超えた、今までにない価値や事業を創造していく拠点となる施設づくりを目指す
- サプライチェーン統合のうねりの中、R&D施設やオフィスなどの複合機能の提供も可能

## GLP ALFALINK 相模原 (2021年9月時点)

航空写真



リング棟



## 物流のシームレス化

	先進的物流施設	ALFALINK
川上物流		
商品企画		◎
生産		◎
加工		◎
保管	◎	◎
川下物流		
輸送	◎	◎
配送	◎	◎

## GLP ALFALINK 相模原入居予定テナントの声

### A社

従来のBtoB物流に加えて新たなチャレンジであるEC物流拠点を立ち上げ、**佐川急便のターミナルがあることが大きな動機**となった。

### B社

EC企業の荷物取り扱いが多くある。相模原に入居することで**輸配送オペレーションを圧倒的に短縮できる**ので入居を決めた。

## ESGの取組み「環境」

### グリーンリース<sup>1</sup>契約率 100% (2021年8月期実績)

グリーンリース契約率

100%

(2021年8月期実績)

- 2021年8月期に締結した定期賃貸借契約は、全てがグリーンリース契約
- テナントと協働した環境への取組みを強化

### BELS及びZEB評価の取得

- 2021年8月に「GLP 川島、GLP 狭山日高Ⅱ、GLP 柏Ⅱ、GLP 六甲Ⅲ」について、BELSの最高評価ランクである5つ星の評価に加え、「ZEB Ready」の評価を取得



### GRESBリアルエステイト評価の取得



- 2020年「GRESBリアルエステイト評価」において、「5 Star」「Global Sector Leader」及び「Asia Sector Leader」を獲得

### CASBEE評価の取得

- 29物件でCASBEE 不動産評価認証、2物件でCASBEE建築（新築）評価認証を取得

評価ランク ★★★★★ (Sランク) の例



### TCFDへの賛同

- 本投資法人はこれまでも、気候変動に対応すべく、LED化やソーラーパネルの設置等の取組みを実施
- 脱炭素社会に向けての取組みを一層推進すべく、TCFDに賛同し、「TCFDコンソーシアム」へ加入



### 環境に配慮した建物



太陽光パネル



風力発電



LED照明



水蓄空調システム

### 環境負荷削減の取組み



雨水の利用



ごみの分別

## ESGの取組み「社会」

### GLPグループの社会貢献活動への日本における取組み

#### 海岸のごみ拾いを実施

- 鎌倉（由比ヶ浜海岸）のビーチクリーンボランティアを実施



#### スポーツ交流会の実施

- 児童養護施設に暮らす子ども達とボルダリング大会を開催



#### 「絵本を届ける運動」への参加

- 絵本を読んだことのない外国の子ども達のため、日本の絵本に翻訳文のシールを貼り付けて郵送



### GLPグループの社会貢献活動への取組み

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

- GLPグループは、進出している中国において、2006年から合計14棟の学校（GLP Hope School）を建設し、約1万人の生徒に教育機会を提供



### GLPグループの保有する物件設備における取組み

#### 安全性の確保

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



免震機能



24時間警備

#### 地域の防災拠点化

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



GLP 厚木 II



GLP 横浜

#### 周辺環境・コミュニティへの配慮

- GLPグループでは、運用する施設の周辺環境に配慮し、安全で快適なコミュニティ作りに貢献すべく、外構緑化等で周辺環境へ配慮しています。



外構緑化

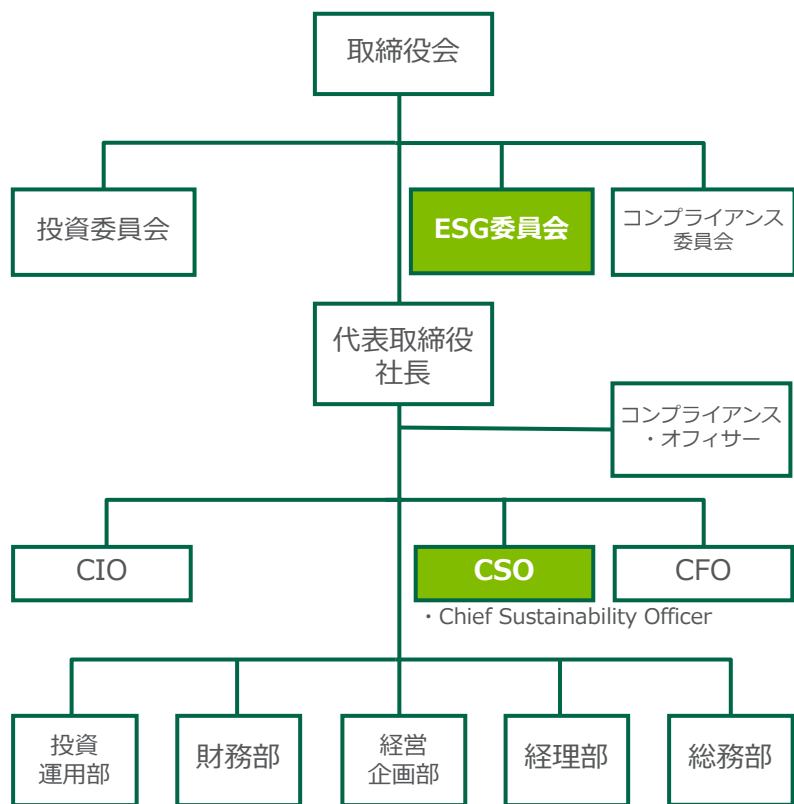


フォトロード

# 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

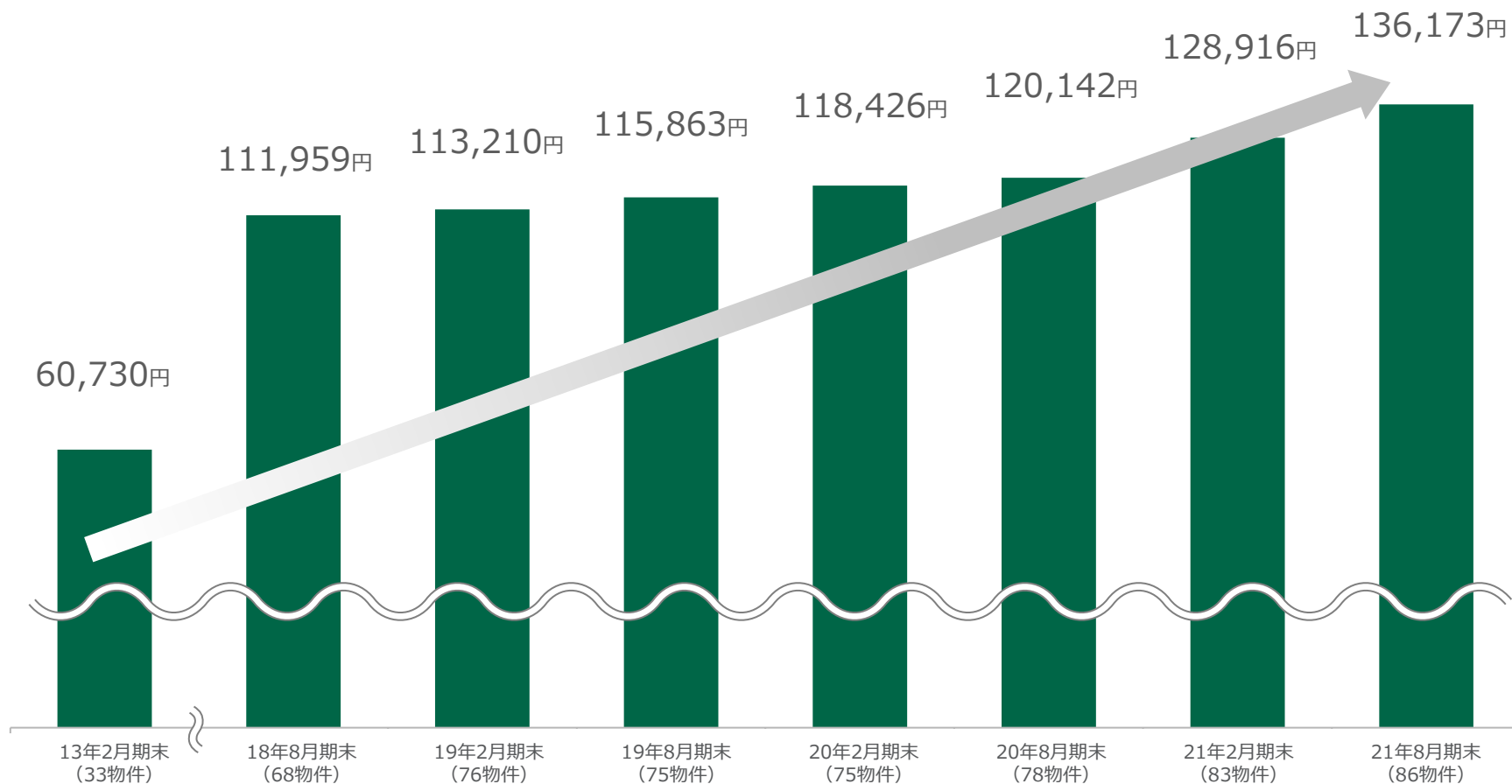


## 日本GLP役員・従業員持投資口会

- スポンサーと資産運用会社のマネジメント・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



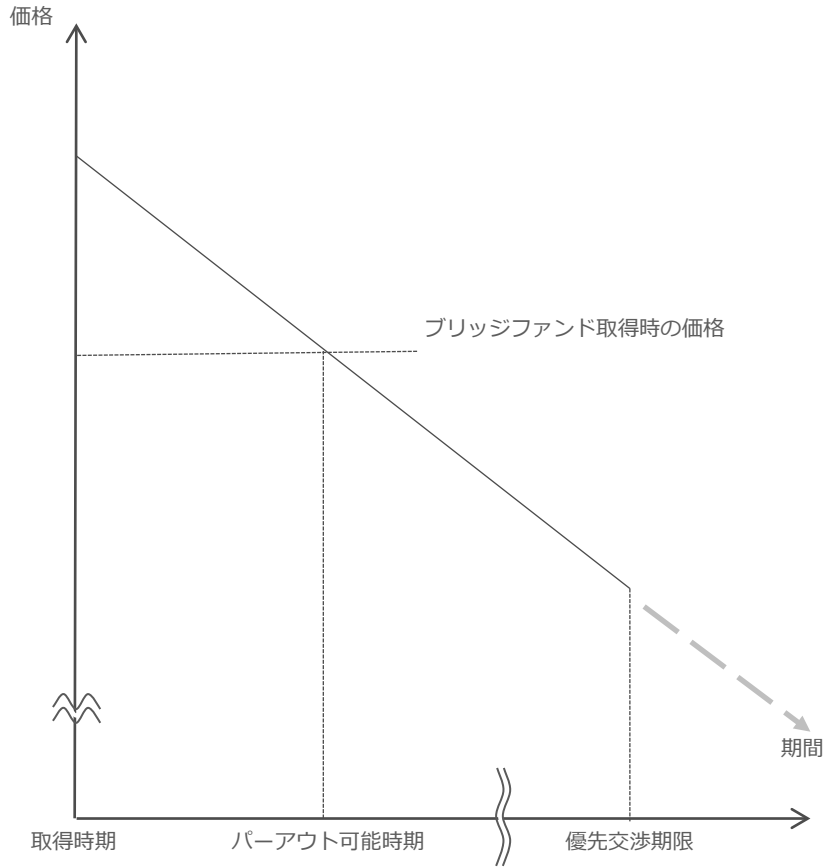
# 1口当たりNAV<sup>1</sup>の推移



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。

# OTAブリッジスキームの概要

## ブリッジスキームにおける取得希望価格逓減のイメージ図



<b>取得価格の逓減</b>	将来の取得価格は、ブリッジファンドがその保有期間中に得た各物件に係る物件収支とSPC運営費用を前提に計算され、ブリッジファンドの保有期間に概ね比例して逓減する
<b>取得物件数とタイミングのコントロール</b>	優先交渉権取得により取得物件数や取得タイミングを優先交渉権期間内で任意に決定。 一方で、取得の義務はなし
<b>その他</b>	ブリッジファンドからの買主は、GLP投資法人もしくはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が指定するその他の法人（後継ブリッジファンド <sup>1</sup> を含む）

**ブリッジ物件**



**GLP 常総**



**GLP 野洲**



**GLP 北本**



**GLP 尼崎Ⅲ**

**優先交渉権取得物件**



**鈴鹿物件 (仮称)<sup>2</sup>**

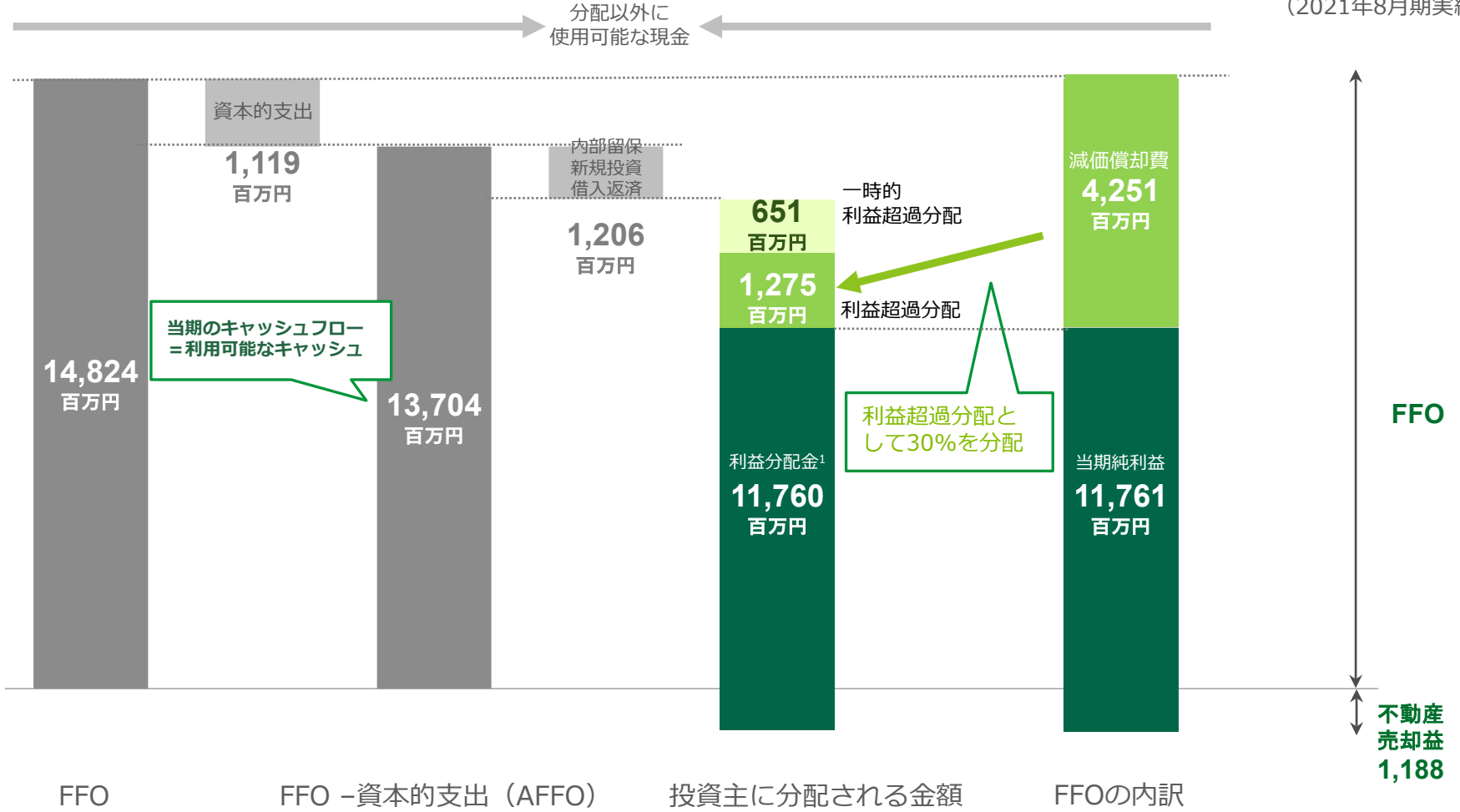


**GLP 沖縄浦添<sup>2</sup>**

1. 後継ブリッジファンドとはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が優先交渉権を保有するSPCを想定しています。  
 2. 鈴鹿物件 (仮称) については既存棟はブリッジスキームに組入れ済であり、増築棟は竣工後に組入れ予定です。また、GLP沖縄浦添は竣工後にブリッジスキームに組入れ予定です。

# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2021年8月期実績)

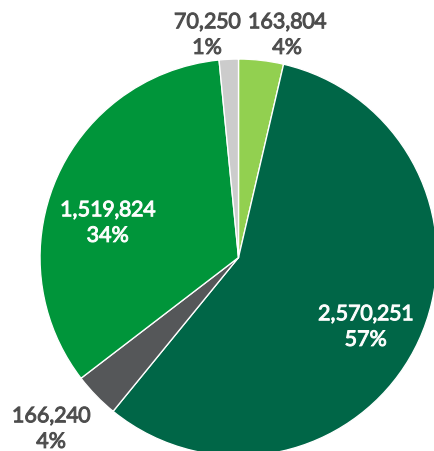


1. 利益分配金には前期末処分利益を含みます。



## 投資主の状況

(2021年8月期末時点)

所有者別投資口数<sup>1</sup>

(単位：口)

発行済総投資口数  
**4,490,369口**

■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ GLP ■ 外国法人・個人 ■ その他の法人

## 所有者別投資主数

(単位：人)	4期 (2014/2期)	5期 (2014/8期)	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)
金融機関	90	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223
国内法人	227	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346
外国法人・個人	225	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612
個人・その他	11,449	11,814	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
合計	11,991	12,389	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

1. 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. 比率は小数点第2位以下を切り捨てで記載しています。

上位投資主の概要<sup>2</sup>

名称	投資口数	比率(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	797,500	17.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	694,702	15.4%
STICHTING PGM DEPOSITARY PGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	272,282	6.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	189,974	4.2%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	155,414	3.4%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	2.9%
SMBG日興証券株式会社	109,800	2.4%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	90,507	2.0%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	80,446	1.7%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	53,232	1.1%
合計	2,576,097	57.3%

# ポートフォリオ一覧 1

(2021年8月期末時点)

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-1	GLP 東京	22,700	2.9%	56,757	56,757	100.0%	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.6%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.0%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.6%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	1.9%	101,623	101,623	100.0%	3
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.2%	10,465	10,465	100.0%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.5%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.3%	19,706	19,706	100.0%	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	2.4%	101,272	100,345	99.1%	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	0.9%	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	1.2%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	1.9%	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	1.0%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	0.4%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	0.8%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	2.4%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	0.8%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	4.6%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.5%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.7%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.1%	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	2.0%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	2.7%	74,176	74,176	100.0%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.4%	62,362	62,362	100.0%	1

## ポートフォリオ一覧 2

(2021年8月期末時点)

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-31	GLP 野田吉春	4,497	0.6%	26,631	26,631	100.0%	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,441	0.9%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,790	1.0%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,940	2.1%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.3%	44,355	44,355	100.0%	5
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	5.1%	95,312	95,312	100.0%	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.5%	42,187	42,187	100.0%	3
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	7,710	1.0%	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	2.7%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	6,321	0.8%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	16,886	2.1%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	8,106	1.0%	32,363	32,363	100.0%	1
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	13,039	1.7%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP 座間 <sup>4</sup>	29,653	3.8%	79,908	79,633	99.7%	18
関東圏-47	GLP 新座	7,191	0.9%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	GLP 狭山日高Ⅰ	10,300	1.3%	39,579	39,579	100.0%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.6%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	1.0%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	1.2%	56,511	56,511	100.0%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.7%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	3.2%	110,224	110,224	100.0%	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.3%	12,315	12,315	100.0%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.3%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3%	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-13	GLP 福崎	3,928	0.5%	24,167	24,167	100.0%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	0.9%	35,417	35,417	100.0%	1

本ページに関する注記はP.58をご参照下さい。

## ポートフォリオ一覧 3

(2021年8月期末時点)

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-15	GLP 深江浜	4,798	0.6%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP 舞洲 I	19,390	2.5%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.6%	128,520	128,342	99.9%	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	0.9%	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	0.6%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.0%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	1.0%	31,239	31,239	100.0%	2
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	2,175	0.3%	12,478	12,478	100%	1
その他-1	GLP 盛岡	808	0.1%	10,253	10,253	100.0%	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	0.4%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.5%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.3%	27,671	23,044	83.3%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	0.8%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.2%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	0.3%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-8	GLP 基山	5,278	0.7%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	0.7%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.2%	18,489	18,489	100.0%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.5%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	1.4%	52,709	52,709	100.0%	2
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	0.5%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	1.3%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	0.8%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	1.6%	63,015	62,845	99.7%	5
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	1.6%	63,234	62,986	99.6%	5
その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3%	12,609	12,609	100.0%	1
合計		788,032	100.0%	3,346,017	3,339,243	99.8%	169

本ページに関する注記はP.58をご参照下さい。

## 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		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-1	GLP 東京	JLL森井鑑定株式会社	32,100	32,700	3.4%	31,400	3.2%	3.6%
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	7,270	7,420	3.8%	7,120	3.6%	4.0%
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	10,400	10,500	3.9%	10,200	3.7%	4.1%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,510	6,670	4.3%	6,440	1-3y 4.2% 4y 4.3% 5-10y 4.4%	4.5%
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	20,200	20,500	4.3%	20,100	1-2y 4.0% 3-10y 4.2%	4.3%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,250	2,280	4.2%	2,230	1-2y 4.2% 3-10y 4.3%	4.4%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	15,900	16,200	4.2%	15,700	1-3y 4.1% 4-5y 4.2% 6-10y 4.3%	4.4%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,090	3,200	4.5%	3,040	1y 4.4% 2-10y 4.6%	4.7%
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	27,500	28,000	3.7%	27,000	3.5%	3.9%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	10,500	10,700	3.7%	10,200	3.5%	3.9%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,800	5,910	3.9%	5,680	3.7%	4.1%
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	14,900	15,100	3.7%	14,600	3.5%	3.9%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	23,500	24,000	3.6%	23,000	3.4%	3.8%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	7,070	7,230	3.4%	6,900	3.2%	3.6%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	10,400	10,700	4.0%	10,300	1-2y 3.8% 3y-10y 4.0%	4.2%
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	シービーアールイー株式会社	4,760	4,880	3.8%	4,760	3.6%	3.9%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	8,210	8,340	4.5%	8,070	4.3%	4.7%
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	23,800	24,300	3.6%	23,600	1y 3.5% 2y-10y 3.6%	3.7%
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	JLL森井鑑定株式会社	8,960	9,160	3.4%	8,750	3.2%	3.6%
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	49,800	50,900	3.4%	48,700	3.2%	3.6%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	13,300	13,900	3.7%	13,000	1y 3.7% 2y-10y 3.8%	3.9%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,890	5,880	4.3%	5,890	1y 4.1% 2y 4.2% 3y-10y 4.3%	4.4%

## 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-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	10,400	10,600	4.0%	10,100	3.8%	4.2%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,440	3,510	4.1%	3,360	3.9%	4.3%
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	18,500	18,600	3.9%	18,350	3.6%	4.1%
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	27,000	27,100	3.7%	26,900	1y-5y 3.6% 6y-10y 3.7%	3.8%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	12,700	13,300	4.2%	12,500	1y -4y 4.1% 5y- 4.2%	4.3%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,750	5,800	4.4%	5,730	1-4y 4.0% 5y- 4.2%	4.4%
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,260	8,430	3.8%	8,190	1y 3.7% 2y- 10y 3.8%	3.9%
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	8,910	9,120	3.8%	8,690	3.6%	4.0%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	19,200	19,600	3.7%	18,800	3.5%	3.9%
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	20,000	20,700	3.7%	19,800	1y -2y 3.6% 3y-10y 3.8%	3.9%
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	6,460	6,540	4.3%	6,430	1y 4.2% 2y- 4.3%	4.4%
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	44,500	46,200	3.5%	43,700	3.3%	3.7%
関東圏-38	GLP 川島	株式会社谷澤総合鑑定所	12,700	13,100	3.8%	12,500	1y -2y 3.7% 3y- 3.9%	4.0%
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	8,660	8,800	4.1%	8,520	3.8%	4.2%
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,680	2,790	3.8%	2,630	3.5%	4.0%
関東圏-41	GLP 狭山日高Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	23,300	24,100	3.9%	22,900	1y -2y 3.8% 3y- 4.0%	4.1%
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	6,810	7,080	3.9%	6,700	3.6%	4.1%
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	17,600	18,000	3.8%	17,200	3.2%	4.0%
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	9,380	4.0%	8,730	1y-3y 4.0% 4y-10y 4.1%	4.2%
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	シービーアールイー株式会社	14,500	14,400	4.0%	14,500	3.6%	4.0%
関東圏-46	GLP 座間 <sup>3</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	30,100	30,590	3.8%	29,610	3.5%	3.9%
関東圏-47	GLP 新座	シービーアールイー株式会社	8,590	8,620	3.9%	8,590	3.5%	3.9%
関東圏-48	GLP 狭山日高Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	11,900	12,200	4.0%	11,800	1y 3.8% 2y- 4.0%	4.1%

本ページに関する注記はP.58をご参照下さい。

## 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		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
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,650	6,690	4.6%	6,600	4.2%	4.9%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	10,900	11,000	4.3%	10,700	4.1%	4.5%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	12,900	13,100	4.3%	12,700	4.1%	4.5%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,920	2,970	4.8%	2,870	4.5%	5.1%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	6,560	6,630	4.7%	6,480	4.3%	5.0%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	32,700	33,300	3.9%	32,100	3.7%	4.1%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,760	2,810	4.7%	2,710	4.3%	5.1%
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,990	3,020	5.4%	2,950	5.2%	5.6%
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,380	2,410	4.8%	2,340	4.5%	5.1%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,470	4,480	4.6%	4,470	4.6%	4.8%
関西圏-11	GLP 門真	シーピーアールイー株式会社	3,500	3,580	4.4%	3,500	4.2%	4.5%
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,920	4,980	5.0%	4,850	4.6%	5.3%
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,980	8,020	4.5%	7,940	4.5%	4.9%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	5,070	5,150	4.6%	4,990	4.3%	4.8%
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	20,300	20,500	4.2%	20,000	4.0%	4.4%
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	42,400	43,100	3.6%	41,600	3.4%	3.8%
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	7,970	8,090	4.6%	7,850	4.4%	4.8%
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2,940	2,970	5.1%	2,910	4.5%	4.9%
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,810	4,890	4.7%	4,730	4.5%	4.9%
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,080	9,260	3.8%	8,890	3.6%	4.0%
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	8,750	8,960	3.9%	8,540	3.7%	4.1%
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	2,780	2,950	4.1%	2,710	3.8%	4.3%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	868	892	6.3%	858	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,040	4,140	4.9%	3,990	1y 4.6% 2-3y 4.7% 4-10y 4.8%	5.1%

本ページに関する注記はP.58をご参照下さい。

## 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		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
その他-3	GLP 郡山 I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,770	4,800	5.2%	4,750	1-2y5.0% 3-10y5.1%	5.4%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,890	2,970	5.2%	2,860	1-2y4.9% 3-10y5.1%	5.4%
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式会社	8,750	8,910	4.1%	8,580	3.9%	4.3%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,760	1,780	5.5%	1,740	5.3%	5.7%
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	3,060	3,080	5.0%	3,040	4.7%	5.2%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,490	6,590	4.7%	6,380	4.2%	5.1%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	7,200	7,300	4.7%	7,160	4.6%	4.9%
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2,420	2,450	5.1%	2,330	4.9%	5.3%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,470	4,530	5.2%	4,450	1-5y5.2% 6-10y5.4%	5.4%
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	15,500	15,600	3.9%	15,300	3.7%	4.1%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,690	1,700	5.7%	1,680	1y 5.2% 2y-10y 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	4,590	4,620	5.2%	4,550	4.9%	5.4%
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	11,100	11,300	4.4%	10,800	4.0%	4.8%
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	6,720	6,820	4.8%	6,610	4.6%	5.0%
その他-21	GLP 岡山総社 I	株式会社谷澤総合鑑定所	13,400	13,500	4.8%	13,300	1y 4.7% 2~4y 4.8% 5y- 4.9%	5.0%
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	13,200	13,500	4.8%	13,100	1y 4.7% 2~4y 4.8% 5y- 4.9%	5.0%
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,110	2,300	4.5%	2,230	1y 4.5% 2y- 10y4.6%	4.7%
合計			963,758	982,672	4.0%	949,048		4.2%



# 注記

## P4

1. 「AGO」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。
2. 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額の差額をいいます。以下同じです。
3. 「TCFD」とは、G20の要請を受けた金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を検討するため設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」を指し、企業等に対し、気候変動関連リスク等についての開示を推奨しています。

## P11

1. 「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。
2. 国内外での一般募集に加え、第三者割当増資による調達金額も含まれます。
3. 「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、取得価格に対する比率を取得価格ベースで加重平均しています。

## P16

1. GLP座間の延床面積は一棟全体の延床面積を記載しています。
2. 「スポンサー・パイプライン」とは、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からなるポートフォリオを意味します。
3. 稼働率は、2021年9月末時点の倉庫面積における稼働率です。

## P22

1. 「グリーンium」とは、一般債に比較して、利率が低い、発行額が大きい、年限が長いといった発行体にとっての経済的なメリットをいいます。
2. 「SPTs」とは、Sustainable Performance Targetの略でESGに関連する発行体の目標をいいます。
3. 「高ランクの環境認証」とは、DBJ Green Building認証：★★★以上、CASBEE：B+以上、BELS：3つ星以上、LEED：シルバー以上を想定しています。
4. 2021年9月末時点。各投資法人の開示資料より本資産運用会社作成。
5. パブルの大きさは発行額の大小を表します。売買参考統計値に基づき本資産運用会社作成。

## P25

1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
2. 「空室率」は賃貸可能面積ベースで算出されており、各年の12月末日時点の数値を記載しています。
3. 「新規供給」は、新たに建設された賃貸用物流施設の面積（賃貸可能面積ベース）です。ただし、2021年以降はCBREによる2020年12月末日時点の予想を記載しています。
4. 「ネット・アップション」は、稼働床面積の増減（賃貸面積ベース）を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いた数値を記載しています。また、2021年（予想）の「ネット・アップション」は、2021年の新規供給のうち、2020年12月末日時点において稼働が決まっているものとしてCBREが想定した面積を示しています。

## P26

1. 「先進的物流施設」として、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抽出しています。
2. 「中大型物流施設」として、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を抽出しています。
3. 「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてCBREが推計したものです。

# 注記

## P27

1. 出所：実績値については経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」（2020年7月）、予想値については株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」（2020年12月）を基に本資産運用会社にて作成。「市場規模」は、日本における消費者向け電子商取引(EC)の市場規模を集計したものです（予想値を除きます。）。
2. 出所：総務省「インターネットを利用した支出の状況」（平成29年以降の月次結果（二人以上の世帯））を基に本資産運用会社にて作成。

## P33

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。

## P37-38

1. 「期末稼働率」は、該当月末日現在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。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99.9%と記載しています。

## P40

1. 2021年9月末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. 2021年9月末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。

## P50-52

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。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座間」は不動産信託受益権の70%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（70%）を乗じた数値を記載しています。

## P53-56

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座間」は不動産信託受益権の70%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（70%）を乗じた数値を記載しています。

# ディスクレームー

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:03-3289-9630  
<https://www.glpjreit.com/>