

# 2022年8月期（第21期） 決算説明資料

GLP投資法人（3281）

2022年11月16日



## 2022年8月期（第21期）決算説明資料

運用ハイライト

**P3**

決算概要

**P6**

成長への取組み

**P11**

物流不動産マーケット

**P23**

GLP投資法人の特徴

**P27**

APPENDIX

**P31**

# 目次

# 運用ハイライト



## 安定性と成長性を両立したポートフォリオ運営

### 成長戦略に基づく 安定的な分配金の実現

- 2022年8月期実績分配金は、2021年10月予想比**+12.9%の3,051円**
- 2023年2月期予想分配金は、2022年4月予想比**+4.2%の2,714円**

### 第10回公募増資 の実施

- **321億円の増資を通じ、6物件/629億円を取得し、投資主価値の向上を実現**
- 本取得を通じ、ポートフォリオの鑑定評価額は1兆円を超過し、物流J-REIT有数の安定的かつ分散の効いたポートフォリオを構築

### 安定性と成長性を 両立したポート運営

- 2022年8月期は**6.3%の賃料増額**を実現し、2023年2月期も**+6%~+7%の賃料増額**を見込む
- 堅調なリーシングを背景に2023年2月期のリース契約において、**98%が内定済み**

### 多様なValue-add の取り組み

- 多くの好立地物件を背景に**再開発を通じて**物件の有する潜在性を最大化し、**NOIのアップサイド**を狙う
- 取得済資産の一部に**太陽光発電設備を追加で設置し、NOIの向上を企図**

### 安定的な デットファイナンス

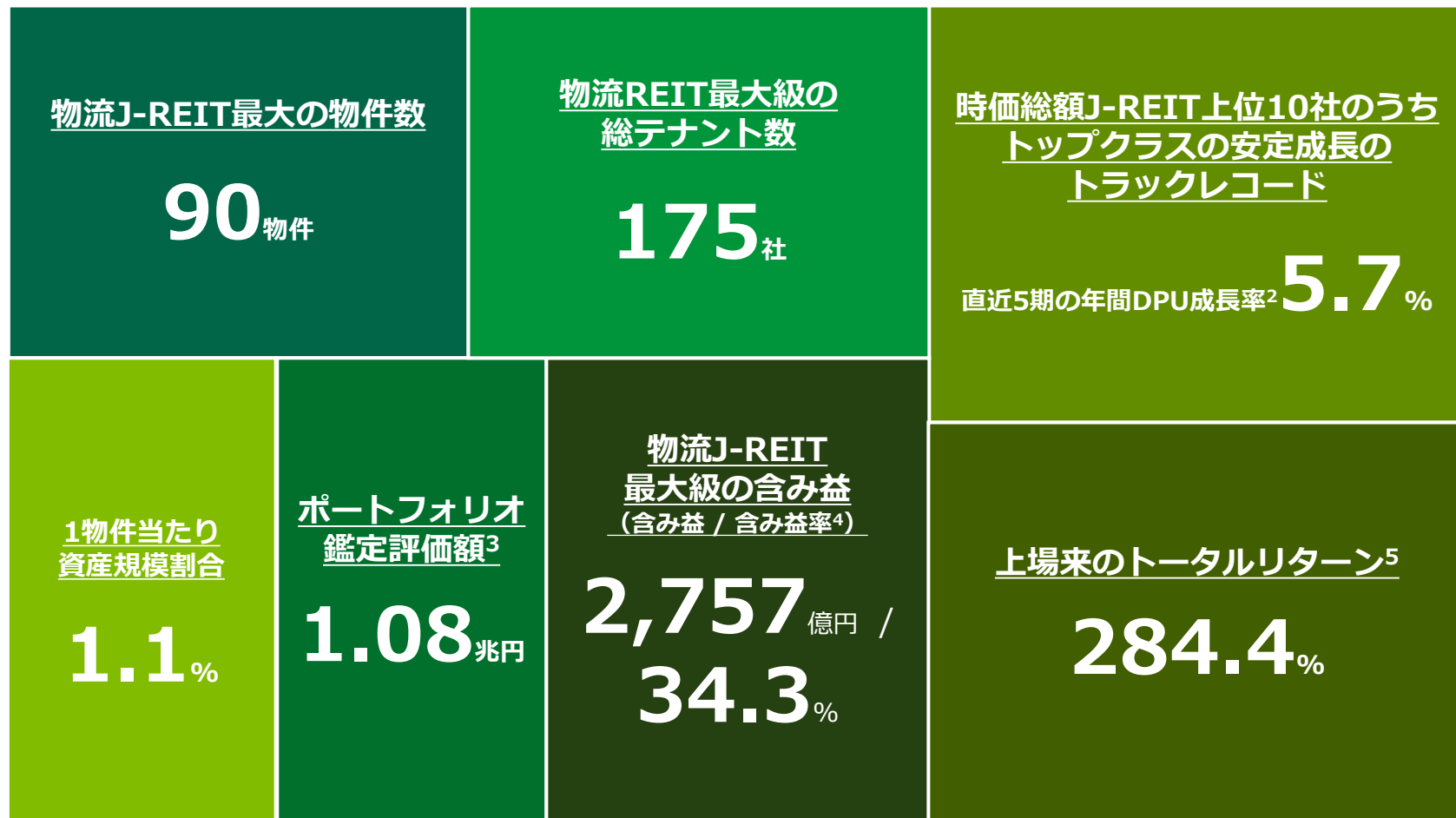
- 極度貸付枠の設定、取引銀行の拡充、ESG債の活用など調達手法の分散化を通じて、**様々な市場環境においても安定的な資金調達を実現**
- ポートフォリオの**固定金利比率は99%**であり、安定的な財務運営を実施

### ESGへの 積極的な取り組み

- 2022年のGRESBでは、上場物流不動産セクターにおいて**2年連続で世界1位のスコア**を獲得し、**3年連続で最高位の5 Star**を取得

# 安定性と成長性を兼ね備えたGLP投資法人

- 物流J-REIT最多の物件数を背景とした安定性に加えて、時価総額J-REIT上位10社<sup>1</sup>のうちトップクラスの成長実績を有するGLP投資法人



# 決算概要



## 決算概要

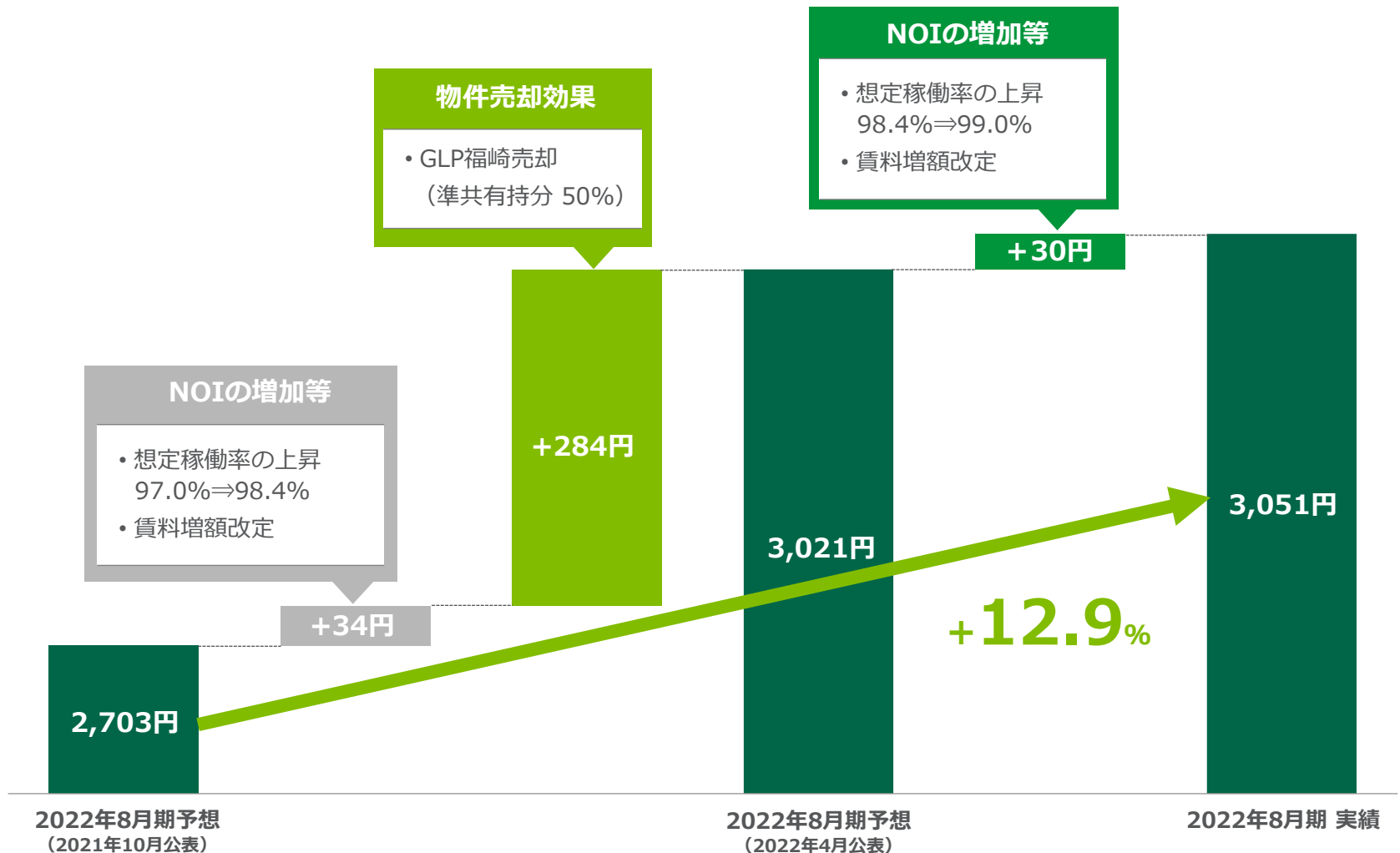
# 2022年8月期実績（対2022年4月予想比）

- 堅調なリーシング進捗を通じ、1口当たり分配金は、2022年4月予想比+1.0%を実現

	2022年 8月期予想 (2022年4月公表)	2022年 8月期実績	差異
1口当たり 分配金	3,021円	3,051円	+1.0%
NOI	190.3億円	192.3億円	+1.1%
物件売却益	15.1億円	15.1億円	—
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	98.4%	99.0%	—
LTV	44.3%	44.2%	—

## 2022年8月期：分配金実績 (対2021年10月予想比)

■ 物件売却効果等により2022年8月期分配金は、2021年10月予想比+12.9%の3,051円





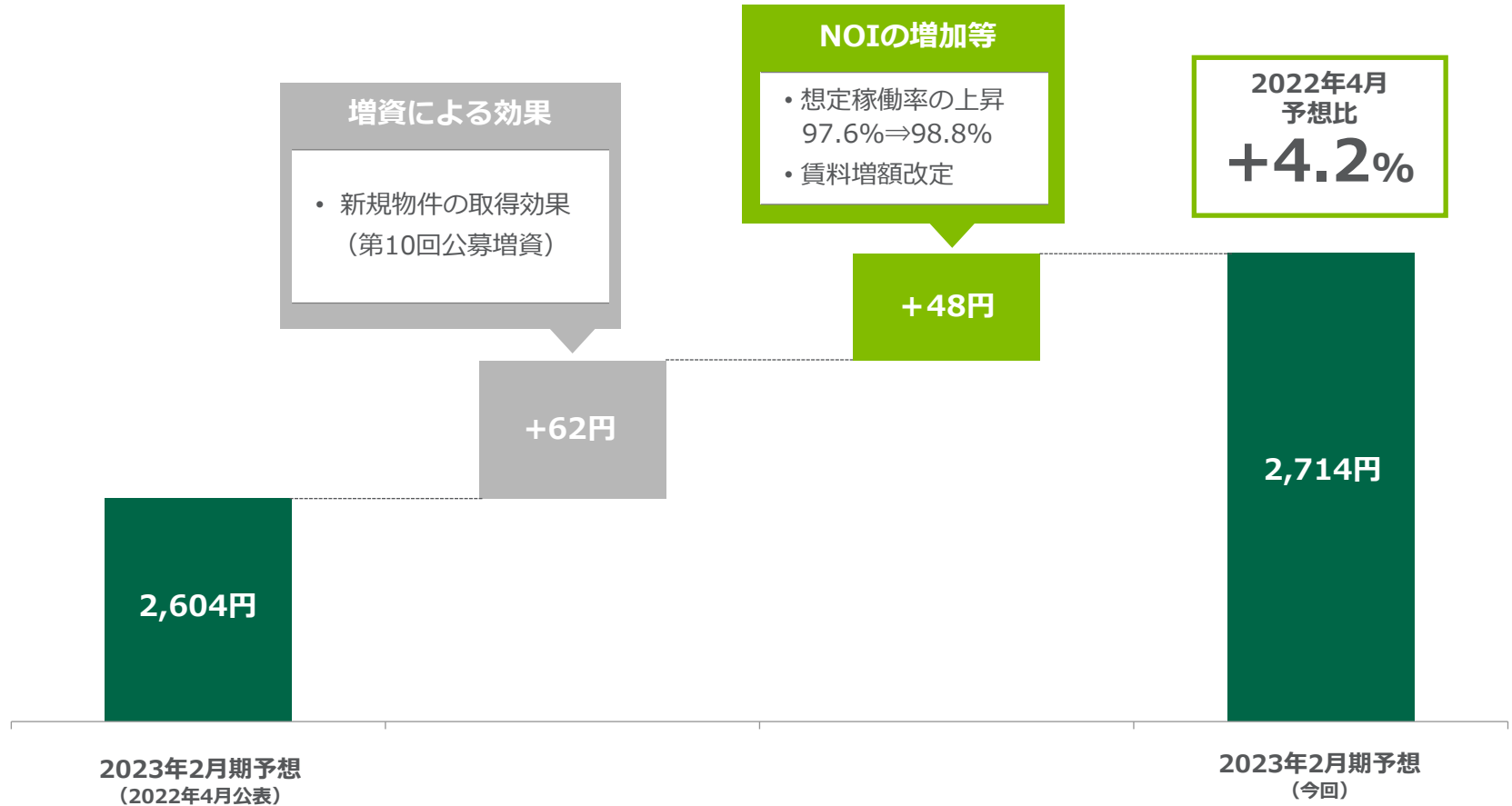
## 2023年2月期：業績予想の概要

- 2023年2月期の1口当たり分配金は、新規物件の取得、堅調なリーシング進捗の上昇等を通じ、2,714円へ上方修正

	2023年 2月期予想 (2022年4月公表)	2023年 2月期予想 (今回)	2023年 8月期予想 (今回)
1口当たり 分配金	2,604円	2,714円	2,702円
NOI	183.7億円	194.8億円	197.8億円
期中平均 稼働率	97.6%	98.8%	98.2%
LTV	44.5%	44.2%	44.2%

## 2023年2月期：予想分配金（対2022年4月予想比）

■ 新規物件の取得等により2023年2月期予想分配金は2022年4月予想比+4.2%を想定



# 成長への取組み



# 投資主価値向上に向けた3つの成長ドライバー

3つの成長ドライバーにより  
DPU成長・NAV向上を実現



第10回公募増資により、  
6物件/629億円を取得

賃料増額率は  
4%台から6%台に拡大

5期連続の物件売却により、  
売却益合計57億円を分配

# 外部成長の実現

- 第10回公募増資により321億円を調達し、6物件/629億円を新たに取得
- 地域、物件タイプ、GLPグループ開発物件/第三者物件と、分散した物件ポートフォリオを取得

## 第10回公募増資の実施

取得価格合計  
**629**億円

平均NOI利回り<sup>2</sup>  
**4.1%**

調達金額<sup>1</sup>  
**321**億円

取得物件稼働率  
**99.6%**

取得後のポート鑑定評価額  
**1兆794**億円

取得後の物件数  
**90**物件



GLP 座間 (準共有持分30%)



GLP 北本



GLP 野洲



GLP 常総



GLP 尼崎Ⅲ



GLP 鈴鹿

# 成長への取組み

## パイプライン

- スポンサーであるGLPグループは年間2,000～3,000億円の開発投資を行い、関東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<sup>1</sup>を保有

### 優先交渉権対象物件

BTS 開発物件



GLP 沖縄浦添  
(GFA:6.2万㎡)

リース  
内定済

BTS 開発物件



GLP 福岡粕屋  
(GFA:4.1万㎡)

リース  
内定済

BTS 開発物件



GLP 常総Ⅱ  
(GFA:3.4万㎡)

リース  
内定済

マルチ 開発物件



GLP 岡山総社Ⅲ  
(GFA:3.2万㎡)

リース  
内定済

### 2023年以降竣工予定の主なパイプライン

23年1月竣工予定



GLP ALFALINK 流山Ⅴ&Ⅵ  
(GFA:17.5万㎡)

23年2月竣工予定



GLP 八尾Ⅰ  
(GFA:5.4万㎡)

リース  
内定済

23年3月竣工予定



GLP 栗東湖南  
(GFA:4.2万㎡)

23年4月竣工予定



GLP 八尾Ⅱ  
(GFA:1.6万㎡)

リース  
内定済

23年5月竣工予定



GLP ALFALINK 流山Ⅶ  
(GFA:12.4万㎡)

リース  
内定済

23年10月竣工予定



GLP 尼崎Ⅳ  
(GFA:2.8万㎡)

リース  
内定済

24年3月竣工予定



GLP 狭山日高Ⅲ  
(GFA:6.7万㎡)

リース  
内定済

25年7月全棟竣工予定



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

26年6月全棟竣工予定



GLP ALFALINK 尼崎  
(プロジェクト全体GFA:36.8万㎡)

# 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、6.3%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5.5%となり、上場来20期連続となる賃料増額を実現

## 22年8月期 リース概況

### 22.8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>

**41** 万m<sup>2</sup>

### 22.8期 賃料上昇率<sup>3</sup>

- 増額改定面積のみ

**+ 6.5%**

- 改定対象面積全体

**+ 6.3%**

### 直近3年間（6期） 平均賃料上昇率

- 改定対象面積全体

**+ 5.5%**

# 堅調なリーシングと力強い内部成長の継続

- 2023年2月期リースは、98%が既に内定見込みであり、堅調なリーシングの状況が継続。賃料上昇は+6%~+7%程度達成の見込み
- 本投資法人のリテンションレシオは約9割であり、また、CPI等連動条項導入率は80%

## 23年2月期リース想定 (満期対象面積契約状況)

## リーシング ハイライト

### 23.2期 改定契約想定

- 改定契約本数

**25**契約

- 改定対象面積<sup>1</sup>

**35**万m<sup>2</sup>

### 契約内定見込率<sup>2</sup>

**98%**

### 賃料増額率見込み

- 改定対象面積全体

**+6%~+7%**

- リテンションレシオ<sup>3</sup>

**87%**

- 顧客満足度<sup>4</sup>

**96%**

- CPI等連動条項導入率<sup>5</sup>

**80%**



# 物件売却益を継続還元

■ 強い投資需要を捉え、直近5期連続で鑑定評価額を上回る譲渡価格での物件売却を実現

## 売却戦略における実績

譲渡価格/鑑定評価比(平均)<sup>1</sup> +22%

ポートフォリオの含み益 **2,757億円**

①2020年8月期

GLP 西神

第三者物件



②2021年2月期

GLP 廿日市

第三者物件



③2021年8月期

GLP 桶川

第三者物件



④2022年2月期

GLP 福崎(50%) GLP 福崎(50%)

第三者物件



譲渡価格/ 鑑定評価比	+18%	譲渡価格/ 鑑定評価比	+24%	譲渡価格/ 鑑定評価比	+15%	譲渡価格/ 鑑定評価比	+31%
鑑定評価額	16億円	鑑定評価額	23億円	鑑定評価額	31億円	鑑定評価額	49億円
譲渡価格	19億円	譲渡価格	29億円	譲渡価格	35億円	譲渡価格	64億円
売却益	4億円	売却益	10億円	売却益	11億円	売却益	30億円

## Value Addの取組み -再開発-

- 物流プライムエリア<sup>1</sup>に多くの物件をしており、再開発を通じたアップサイドを内包
- スポンサーであるGLPグループの物件開発力を活用し、物件がもつNOI向上のポテンシャルを引き出す

### 再開発の主な狙い

#### 1 NOIポテンシャルの最大化

再開発後の物件のスペックアップにより、テナントの利便性向上と効率的オペレーションを通じて、潜在的な賃料上昇を実現させる



#### 2 ライフサイクルコストの最小化

耐久性の高い最新スペックの施設は、築古物件に比べて物件の維持管理に必要となるランニングコストを低減でき、NOIの押し下げを抑制可能



#### 3 ESGやBCPへの対応強化

再生可能エネルギーの設備設置やLED化といったESG対応、免震構造の導入といったBCP対応などにより、物件の価値を高めることでNOI向上を企図



### GLP 舞洲IIの再開発計画<sup>2</sup>



再開発前後の  
NOI変化(試算)<sup>3</sup> 約+20%

- 大阪物流プライムエリアに最先端の先進的物流施設を再開発し、NOIポテンシャルの最大化を狙う
- 阪神高速湾岸線「湾岸舞洲IC」から約2km、大阪港にも近接し、消費地である大阪中心部へも約30分で到達可能

### GLP 習志野IIの再開発計画<sup>2</sup>



再開発前後の  
NOI変化(試算)<sup>3</sup> 約+70%

- 新規供給が少ない物流プライムエリアに、最先端の先進的物流施設を再開発することにより、NOIの向上を狙う
- 東京都心部まで30km圏内、「花輪IC」約5km、「谷津船橋IC」約4kmと近接

# Value Addの取組み - 太陽光発電設備設置 -

- 取得済資産の一部に太陽光発電設備を追加で設置し、再生可能エネルギーの当該物件内での消費を通じ、発電収入の獲得等によるNOIの向上を図るとともにESGを推進

## 太陽光発電設備設置の狙いと主な事例

### 太陽光発電設備設置の狙い



発電収入等の獲得



電気料金の  
上昇リスク回避



カーボンニュートラル  
を推進



長期安定的な  
賃貸借契約

### 1. GLP 新木場の事例



GLP 新木場

- 取得済資産であるGLP 新木場において、**屋上に追加で太陽光発電設備を設置**
- BTS利用するテナントとの共通目標であるESG推進を実現するとともに、電気代の削減に貢献、**20年の再契約**を獲得

### 2. GLP 大阪の事例



GLP 大阪

- 太陽光発電設備を追加で設置し、施設から生じる**再生可能エネルギーの館内利用**を通じて、**発電収入の獲得・再エネ価値の販売等**を通じた**本投資法人のNOI向上**を狙う
- **NOI向上や使用電力のグリーン化**の目標達成に向けて、GLPグループにおいて同様の取組みを強化中

## 多様なデットファイナンスの取組み

- 極度貸付枠の設定、取引銀行の拡充、ESG債<sup>1</sup>の活用など調達手法の分散化を通じて、様々な市場環境においても安定的な資金調達を実現

### 調達手法の分散化に向けた取組み

#### 1 総額550億円の資金調達枠の設定

- 機動的な物件取得を可能にする極度貸付枠を設定
- 貸出余力減退時や自然災害による物件棄損時にも対応可能



#### 2 取引銀行の拡充により財務基盤を強化

- 取引銀行は20行に拡大し、財務基盤を強化
- 特に資力のある銀行との間で低金利のESGローン<sup>2</sup>を締結

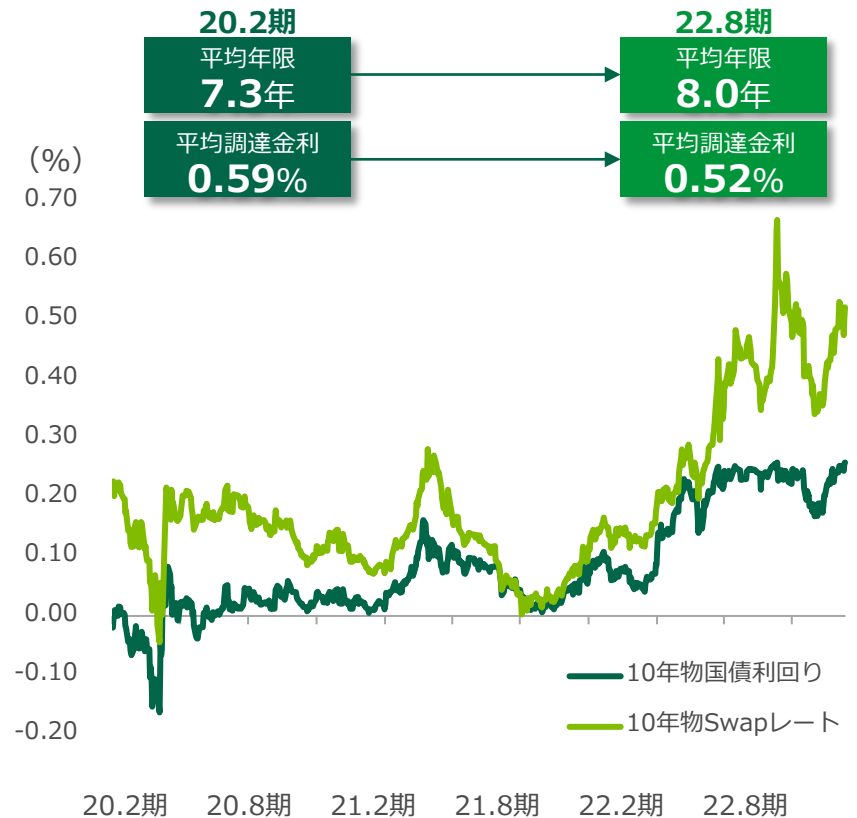


#### 3 長期かつ低利なESG債の活用

- 積極的にESG債を発行し、ESG債の累計発行残高はJ-REIT全銘柄中1位<sup>3</sup>を維持
- 2021年9月に発行したサステナビリティリンクボンド<sup>4</sup>のESG目標達成により、2025年9月以降の利率低下を見込む



### 市場金利と平均調達金利の推移



# デットファイナンスの概況

- 9月リファイナンス時において、貸出意欲の強い銀行をシンジケート団に1行追加し、更なる財務基盤の強化を実現
- ポートフォリオの固定金利比率は99%であり、安定した財務運営を実施

信用格付 (JCR)  
**AA (安定的)**

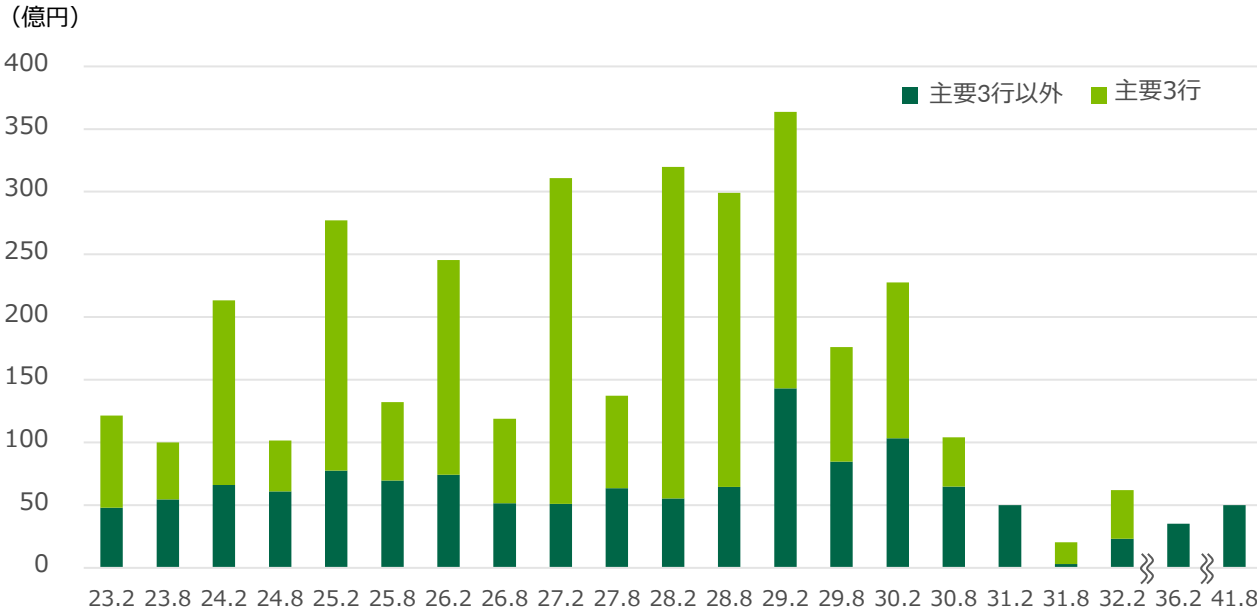
総資産LTV  
**44.2%**

固定金利比率  
**99%**

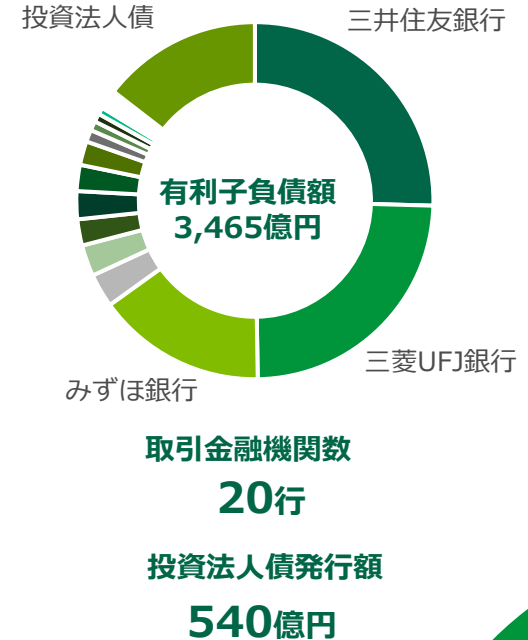
平均負債調達期間  
**8.0年**

平均All-inコスト  
**0.71%**

## マチュリティラダー



## 取引金融機関の状況



# ESGの取組み

- GRESBでは3年連続で最高位の5 Starを獲得し、グローバルで物流不動産セクターにおけるESGをリード
- ESG目標は達成年度に向けて順調に進捗中であり、カーボンニュートラル施策も積極的に推進

## GRESBにおいて高評価を獲得



GRESB  
★★★★★ 2022

- 3年連続で最高位の「5 Star」を獲得
- 上場物流不動産セクターにて、2年連続で全世界1位（40社中）、物流J-REITにおいて3年連続で1位（9社中）に



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2022

- 上場・非上場を含む物流不動産セクター全体において、「Global Sector Leader」及び「Regional Sector Leader」に選出

## ESG目標は順調に進捗中

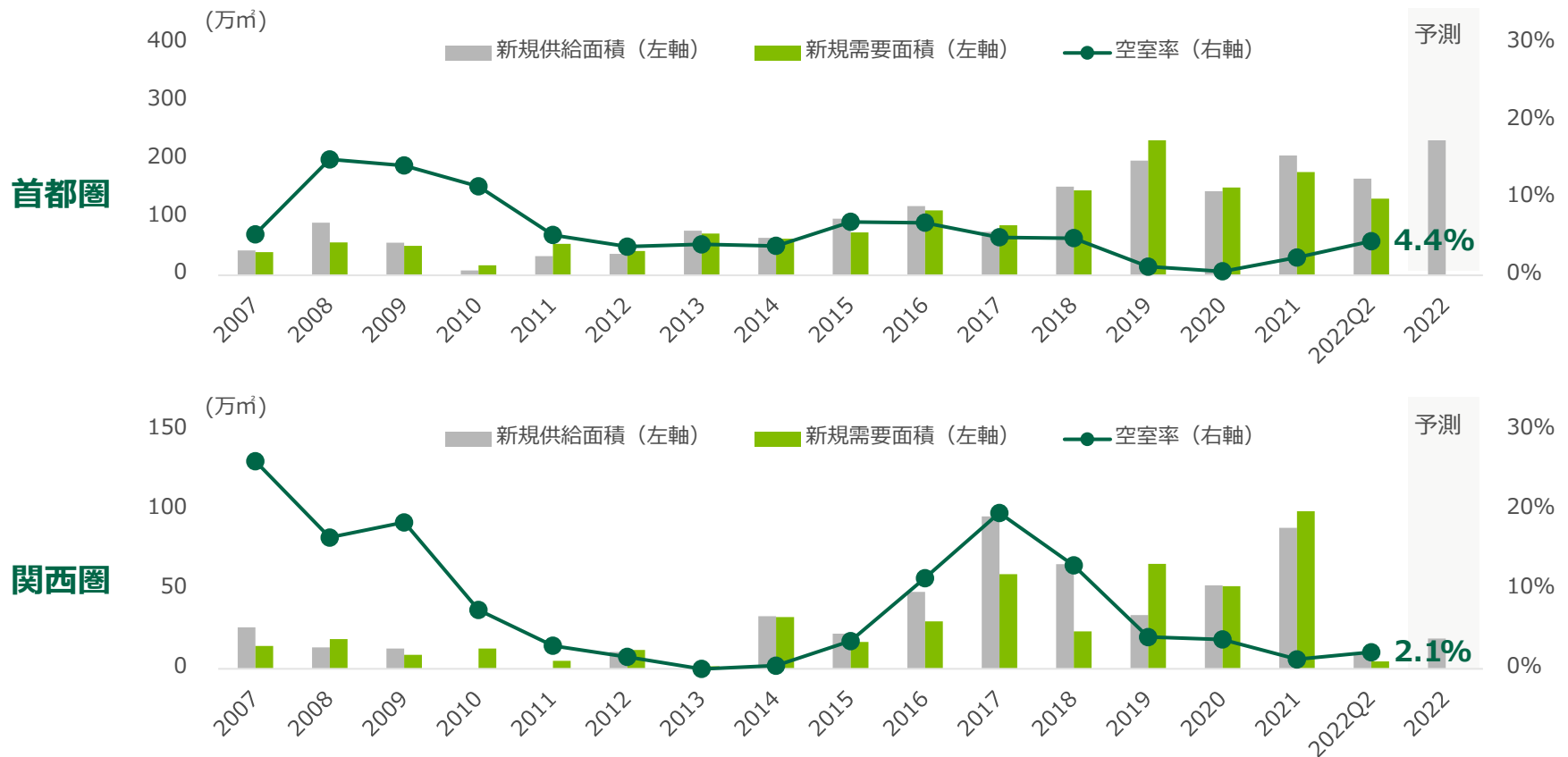
目標	進捗
管理権限を持つ物件のデータカバー率100%（毎年）	（2022年）達成済み
ポートフォリオ全共用部のLED化率100%（2022年度まで）	23物件中15物件達成
定期賃貸借契約のグリーンリース化率100%（2023年度まで）	61.1%
環境認証取得物件割合80%以上（2024年度まで）	前倒し達成済み
共用部使用電力のグリーン化 <sup>1</sup> 率100%（2025年度まで）	2022年35%見込み

# 物流不動産マーケット

# 物流不動産マーケットの動向-1

■ 供給量増加により首都圏を中心に空室率が上昇するが、依然として低水準で推移

## 首都圏・関西圏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</sup>



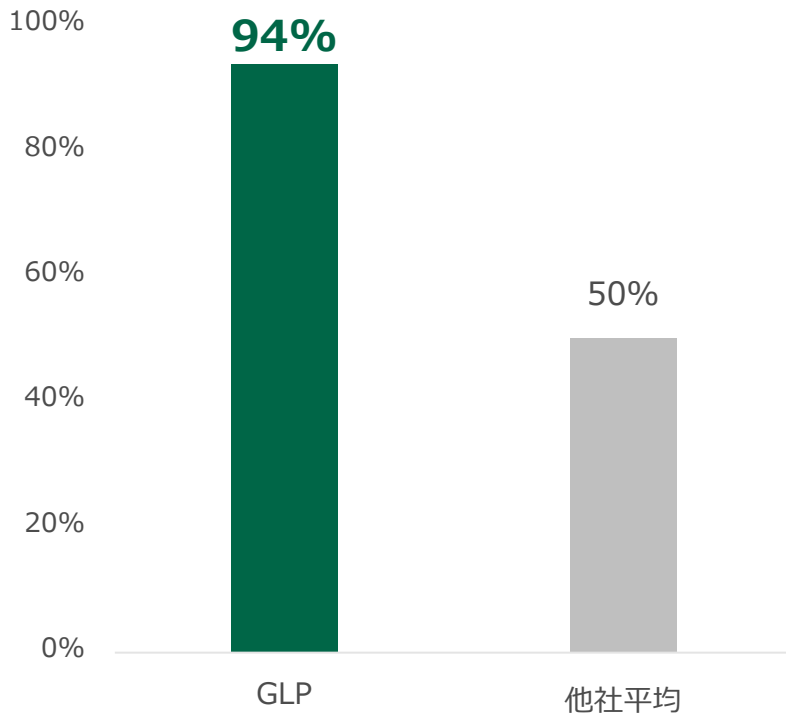


## 物流不動産マーケットの動向-2

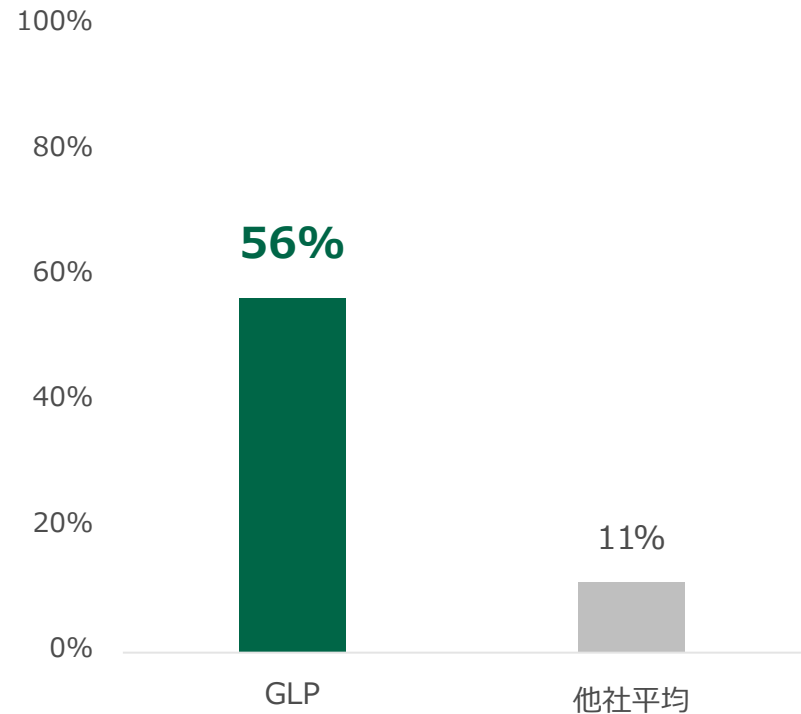
- 供給増が見込まれる中、用地取得の段階からテナント需要を踏まえたエリア選定を行うことで、着実な需要の取り込みを実施

### リーシング進捗率（2022年6月末日時点）<sup>1</sup>

2022年竣工予定物件（全国）



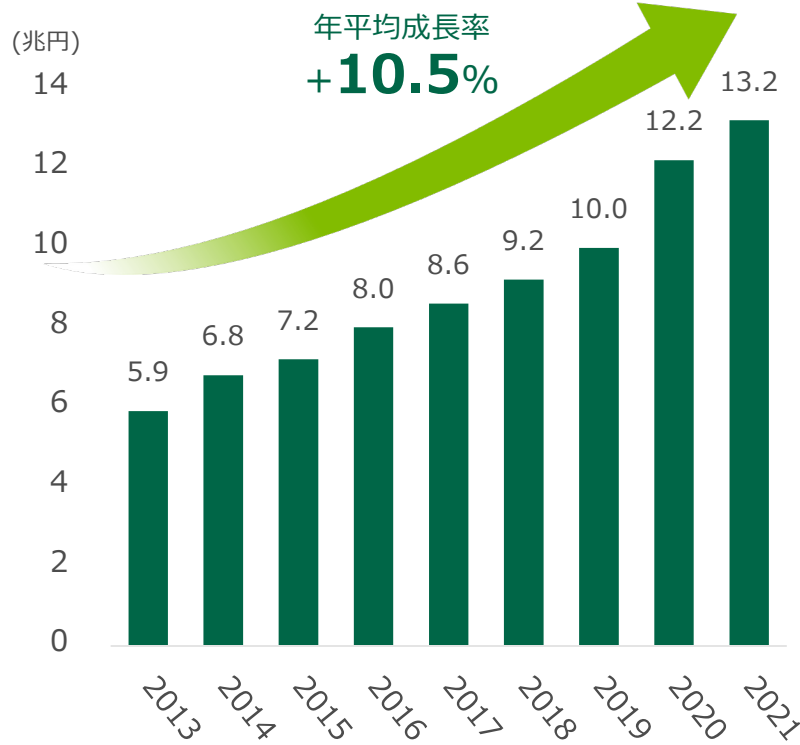
2023年竣工予定物件（全国）



## 物流不動産マーケットの動向-3

- EC市場は力強い成長が継続しており、先進的物流施設を利用するEC企業の裾野が拡大
- 電気自動車の普及やネットスーパー市場の成長等を背景に物流施設への新しい需要も顕在化

### EC市場の拡大<sup>1</sup>



出所：経済産業省「令和3年度 電子商取引に関する市場調査 報告書」  
(2022年8月)

### 物流不動産市場における新しい需要のトレンド

#### EV (電気自動車)



- グローバルでEVの普及が進展し、日本政府も2035年までに新車販売で電気自動車100%を目指す方針を打ち出し
- EVの進展に伴い、電気自動車部品やバッテリー用リチウム電池の保管需要が増加

#### ネットスーパー



- コロナ禍の中で利便性が再認識され、ネットスーパー市場の直近2年間の年平均成長率は16.6%と大きく成長
- イトーヨーカ堂、楽天西友やイオン等、ネットスーパーの事業拡大に伴い物流網を構築すべく物流投資を加速

#### 2024年問題



- 2024年4月より、トラックドライバーに対して時間外労働の上限規制が適用され、長距離配送に影響が生じる可能性
- 全国配送を関東拠点のみからカバーすることが難しくなり、中国地方や九州エリアにおける新たな配送拠点への需要が台頭

# GLP投資法人の特徴

## 物流J-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トップクラスの資産規模を誇る
- 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関東圏・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

90物件

資産規模  
(鑑定評価ベース)

1兆794億円

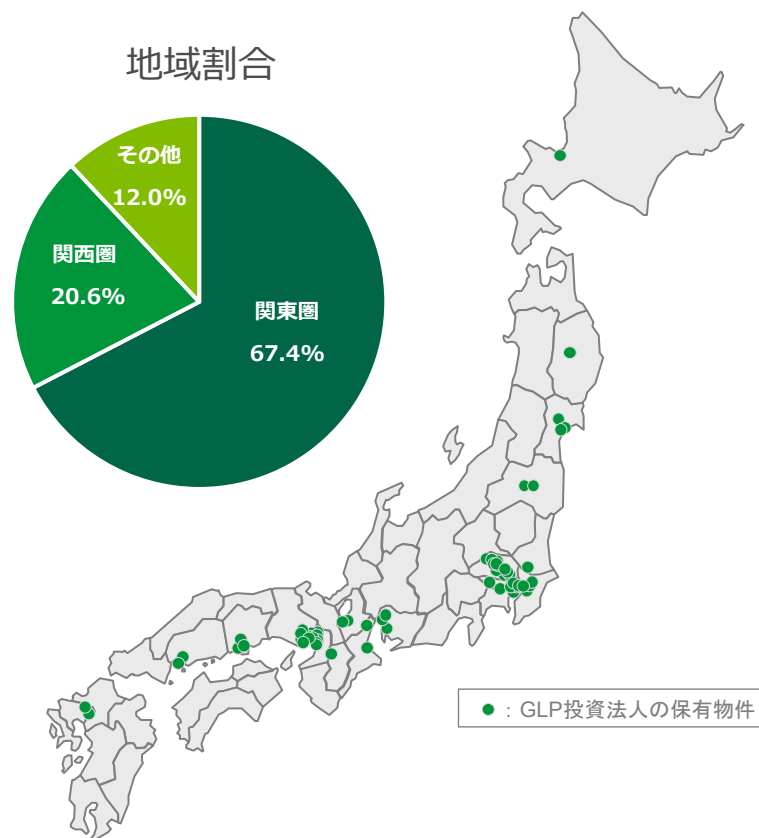
テナント数

175社

稼働率

99.0%

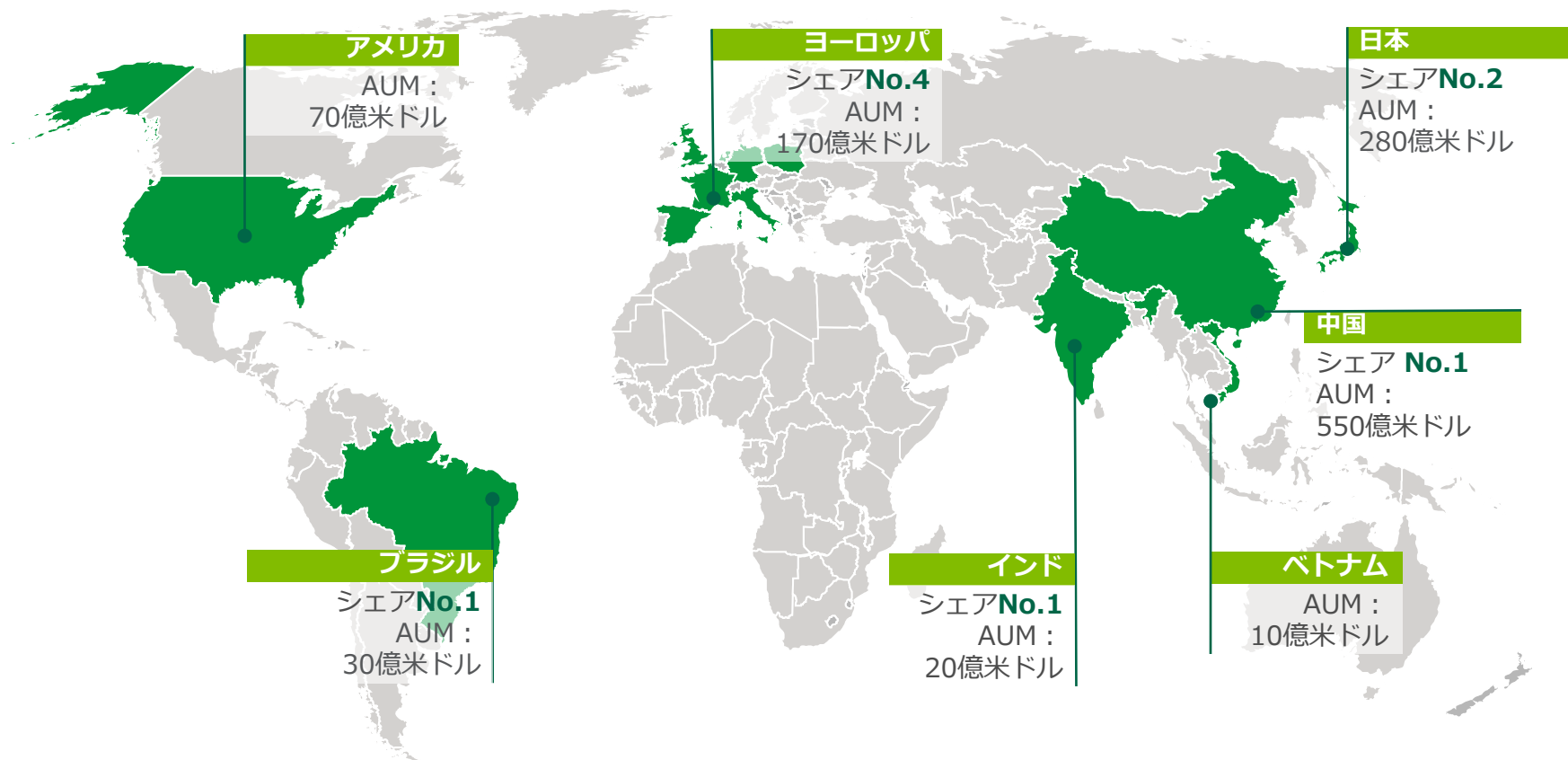
地域割合



## GLP投資法人の特徴

# GLPのグローバルネットワーク

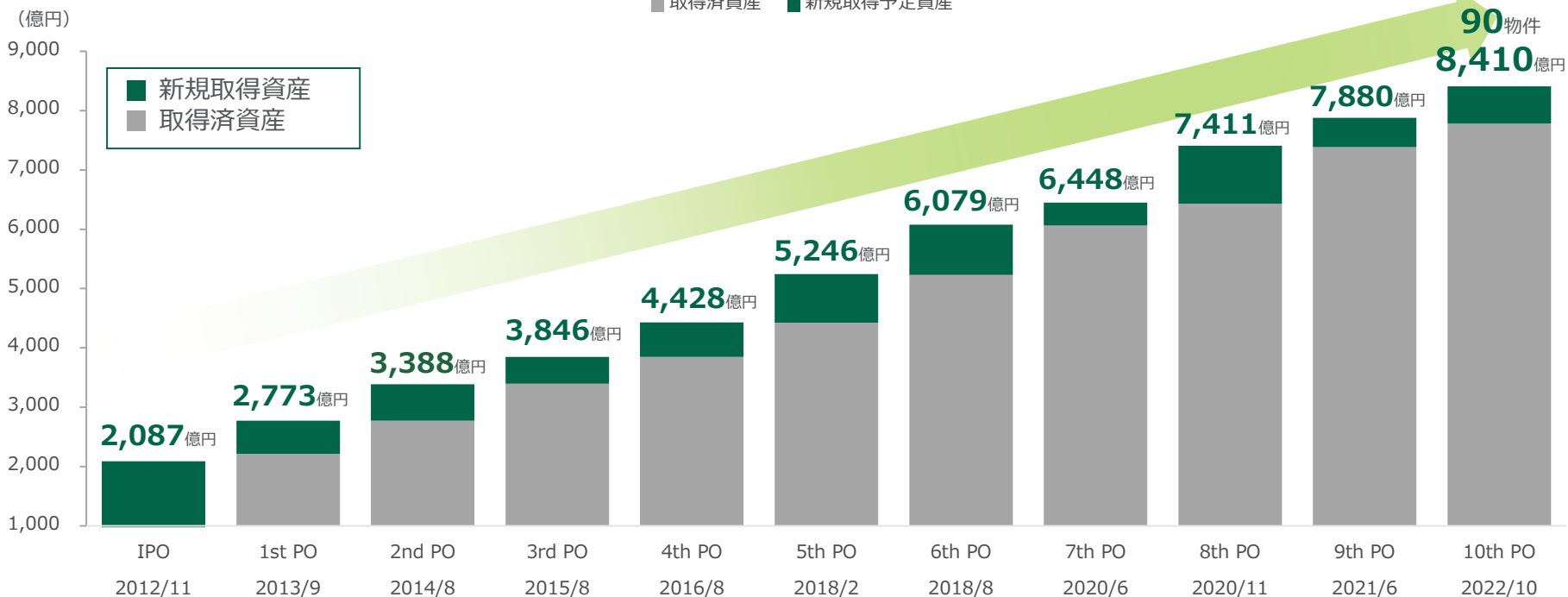
- 日本をはじめ、中国、ブラジル、ヨーロッパ、インド、アメリカ、ベトナムなど世界17か国で事業を展開し、運用資産残高は約1,160億米ドル、総延床面積は約8,000万㎡



# GLP投資法人の特徴

## 強固なスポンサーサポートを活用した外部成長実績

上場時	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2020年度	2021年度	2022年度	
新規上場時 取得資産	第1回公募増資 取得資産	第2回公募増資 取得資産	第3回公募増資 取得資産	第4回公募増資 取得資産	第5回公募増資 取得資産	第6回公募増資 取得資産	第7回公募増資 取得資産	第8回公募増資 取得資産	第9回公募増資 取得資産	第10回公募増資 取得資産
30物件 2,087億円	9物件 560億円	11物件 615億円	6物件 452億円	5物件 582億円	6物件 820億円	8物件 848億円	4物件 384億円	7物件 982億円	4物件 493億円	6物件 629億円
GLP 東京	GLP 浦安Ⅲ	GLP 東京Ⅱ	GLP 新木場	GLP 厚木Ⅱ	GLP 舞洲Ⅰ	GLP 大阪	GLP 川島	GLP 横浜	GLP 座間 (70%)	GLP 北本



# APPENDIX



## 2022年8月期：決算の概要（対2022年4月予想比）

■ NOIの増加等により、一口当たり分配金は期首予想比+30円

項目		A 期首予想 (4/13時点)	B 2022年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	24,608	24,875	+266
	NOI	19,035	19,239	+203
	営業利益	13,003	13,090	+86
	経常利益	11,667	11,760	+93
	当期純利益	16,066	16,456	+389
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,021	<b>3,051</b>	<b>+30</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,594	2,681	+87
	利益超過分配金 (2)	427	370	▲57
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	98.4%	99.2%	+0.8%
	期中平均稼働率	98.4%	99.0%	+0.6%

## 2022年8月期

## DPUの主な差異要因

(金額単位：円)

**+40** NOIの増加

・リーシングコミッション減少	+15
・ソーラー収入の増加等	+9
・賃料収入の増加	+8
・修繕費の減少	+8

**▲7** 各種費用の増加

・資産運用報酬の増加	▲25
・減価償却費の減少等	+18

**+54** 舞洲Ⅱ火災および22/3月地震による影響

・22/3月地震補修額の減少	+49
・舞洲Ⅱ・保険金収入の増加	+17
・舞洲Ⅱ・固都税還付金	+5
・資産運用報酬の増加	▲17

**▲57** 利益超過分配金の減少

・一時的利益超過分配の減少	▲54
・継続的利益超過分配の減少	▲3

→ **+30** (期首予想比)



## 2022年8月期：決算の概要（対前期比）

- 舞洲Ⅱ火災に伴う前期の一時的な資産運用報酬の減少効果の剥落、NOIの減少（昨年取得物件の固都税発生開始等）等により前期比▲118円

項 目		A 2022年 2月期実績	B 2022年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	24,786	24,875	+88
	NOI	19,583	19,239	▲343
	営業利益	14,249	13,090	▲1,159
	経常利益	12,937	11,760	▲1,176
	当期純利益	8,519	16,456	+7,937
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,169	<b>3,051</b>	<b>▲118</b>
	利益超過分配金を除く (1)	1,898	2,681	+783
	利益超過分配金 (2)	1,271	370	▲901
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.1%	99.2%	+0.1%
	期中平均稼働率	99.0%	99.0%	+0.0%

## 2022年8月期

## DPUの主な差異要因

(金額単位：円)

## ▲63 舞洲Ⅱ・火災による影響

・22.8期ATAの戻入	▲983
・資産運用報酬の増加等	▲228
・22.8期保険金収入	+1,086
・一時的利益超過分配(舞洲Ⅱ関連)	+51
・減価償却費の減少	+11

## ▲12 福崎50%売却による影響

・NOIの減少	▲21
・減価償却費の減少	+7
・資産運用報酬の減少	+2

## ▲36 NOIの減少

・21.8期新規取得物件固都税	▲24
・リーシングコミッション増加	▲23
・水道光熱費の増加	▲17
・公租公課の増加等	▲13
・発電設備賃貸収入の増加	+41

## ▲38 各種費用の増加

・22/3月地震・特別損失の計上	▲40
・投資法人債利息の増加等	▲7
・資産運用報酬の減少	+9

## +31 利益超過分配金（舞洲Ⅱ関連分を除く）

・一時的利益超過分配(地震関連)	+35
・継続的利益超過分配の減少	▲4

▲118 (対前期比)

## 2023年2月期：業績予想の概要（対前期比）

- 23年2月期予想分配金は、物件売却益の剥落、季節要因による発電収入の減少等により前期比▲337円

項 目		A 2022年 8月期実績	B 2023年 2月期予想 <sup>1</sup>	B - A	2023年 8月期予想 <sup>1</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	24,875	24,132	▲742	24,824
	NOI	19,239	19,481	+242	19,783
	営業利益	13,090	12,252	▲837	12,376
	経常利益	11,760	10,868	▲891	10,937
	当期純利益	16,456	11,099	▲5,356	11,168
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,051	<b>2,714</b>	<b>▲337</b>	2,702
	(1) 利益超過分配金を除く	2,681	2,355	▲326	2,370
	(2) 利益超過分配金	370	359	▲11	332

2023年2月期

## DPUの主な差異要因

(金額単位：円)

## +171 新規取得物件による効果

・ NOIの増加	+189
・ 一時的利益超過分配(増資関連)	+62
・ 減価償却費の増加	▲46
・ 増資・借入コスト	▲20
・ 資産運用報酬の増加等	▲14

## ▲109 増資による希薄化効果

## +62 各種費用の減少

・ 22/3月地震特別損失の剥落	+38
・ 減価償却費の減少	+10
・ 支払利息の減少等	+8
・ 資産運用報酬の減少	+6

## ▲289 GLP福崎・売却影響

・ 売却益の剥落	▲322
・ 資産運用報酬の減少	+33

## ▲152 NOIの減少

・ 発電設備賃貸収入の減少	▲53
・ リーシングコミッションの増加	▲34
・ 水道光熱費の増加	▲22
・ 損害保険料の増加	▲15
・ その他	▲28

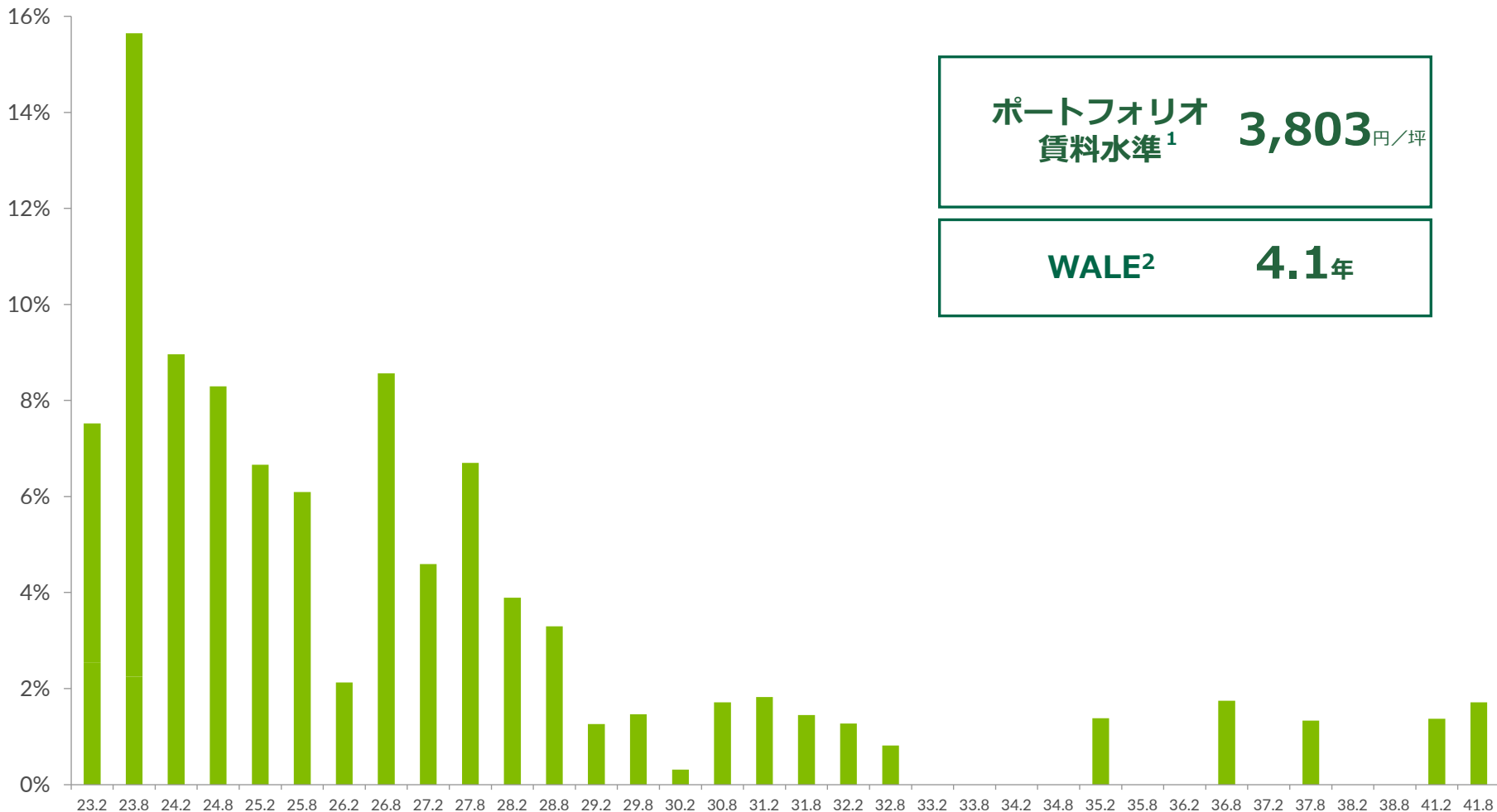
## ▲20 利益超過分配金（増資・舞洲II関連を除く）

・ 一時的利益超過分配金の減少	▲19
・ 継続的利益超過分配の減少	▲3
・ 投資口数の増加影響	+2

## ▲337 (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

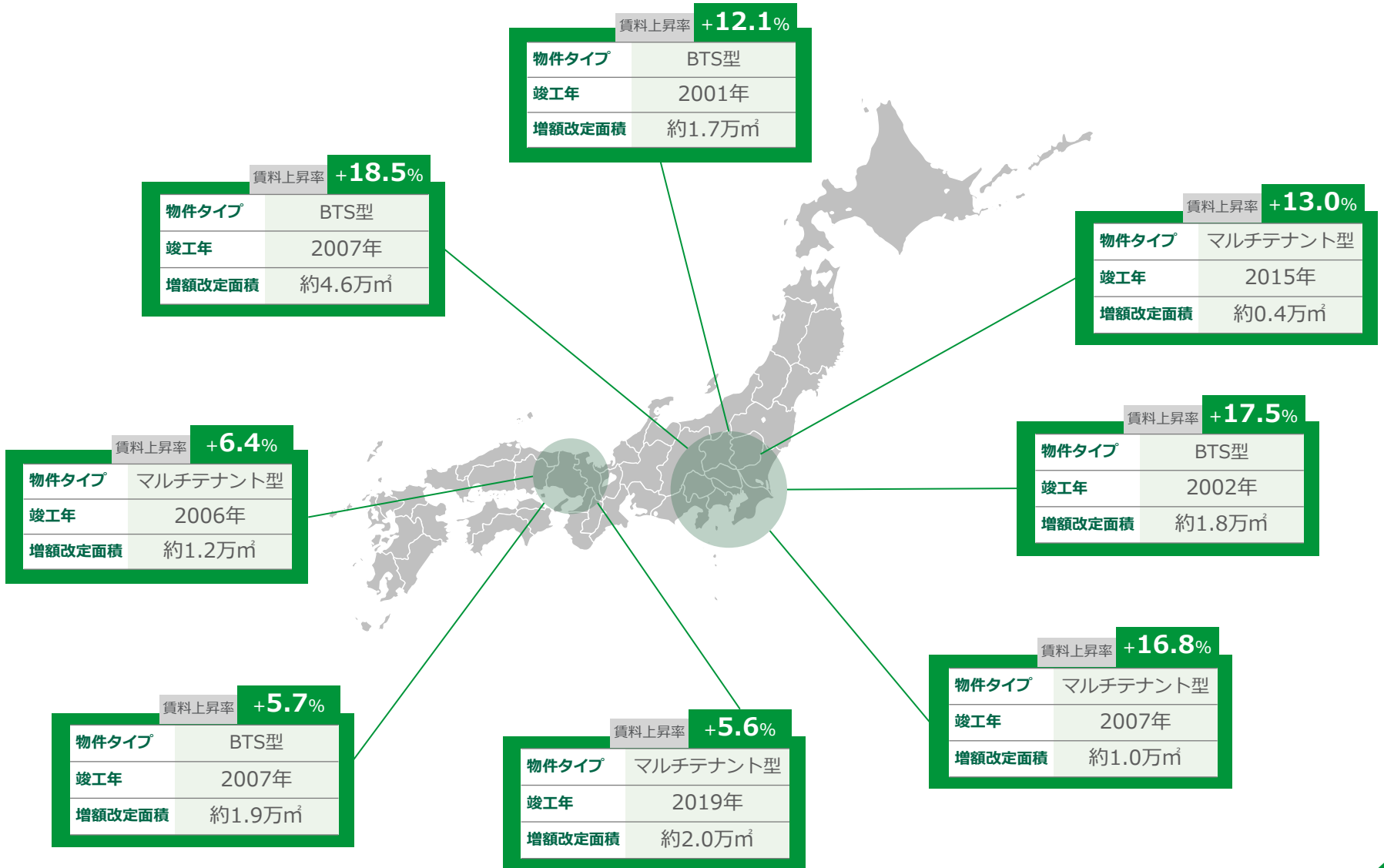


ポートフォリオ  
賃料水準<sup>1</sup> **3,803**円/坪

WALE<sup>2</sup> **4.1**年



## 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
- 物流のシームレス化を実現する施設であると共に地域コミュニティの発展にも寄与する施設へ

### GLP ALFALINK



### 物流のシームレス化

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

### 地域コミュニティ創造への取組み



## ESGの取組み「環境」

### GRESBリアルエステイト評価の取得

- 2022年「GRESBリアルエステイト評価」において、3年連続となる「5 Star」を獲得
- 上場・非上場を含む物流不動産セクターにおいて、「Global Sector Leader」及び「Regional Sector Leader」に選出



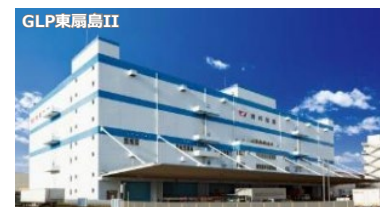
### 環境認証取得割合

- 環境認証取得割合はポートフォリオの80%を実現し、2024年度で達成想定としていたKPIを前倒しで達成

取得物件数	取得割合 (延床面積ベース)	
60物件	80%	
BELS認証	CASBEE認証	LEED認証
18物件	50物件	1物件

### CASBEE認証の取得

- 2022年8月に「東扇島III」や「GLP枚方II」をはじめとする7物件について、CASBEE不動産評価を取得



### 環境に配慮した建物



太陽光発電設備



風力発電



LED照明



氷蓄空調システム

### 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・地域コミュニティ  
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

防災拠点として地域コミュニティへの貢献

大阪市  
吹田市  
尼崎市  
西宮市  
総社市



神奈川県 大田区  
五霞町  
流山市  
日高市  
川島町  
杉戸町  
北本市  
三郷市

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

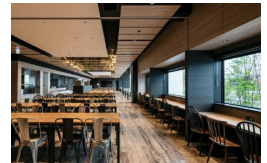
食堂



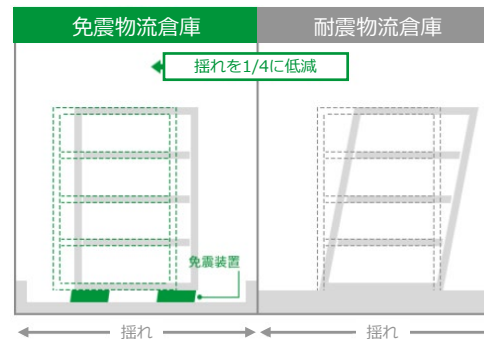
休憩スペース



カフェテリア



#### ■ 免震構造



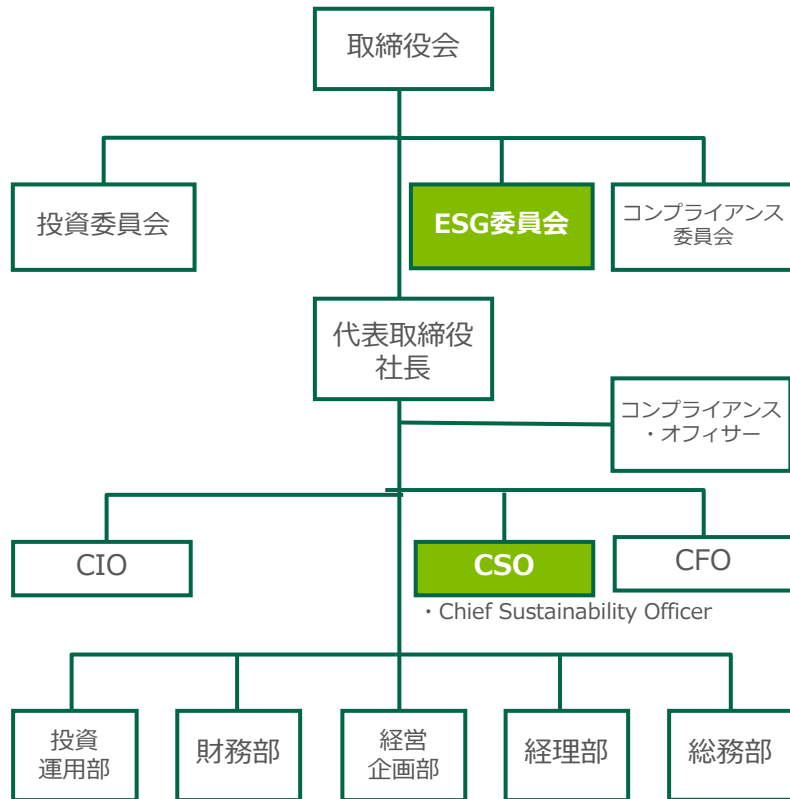
#### ■ BCP対策

- ✓ 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



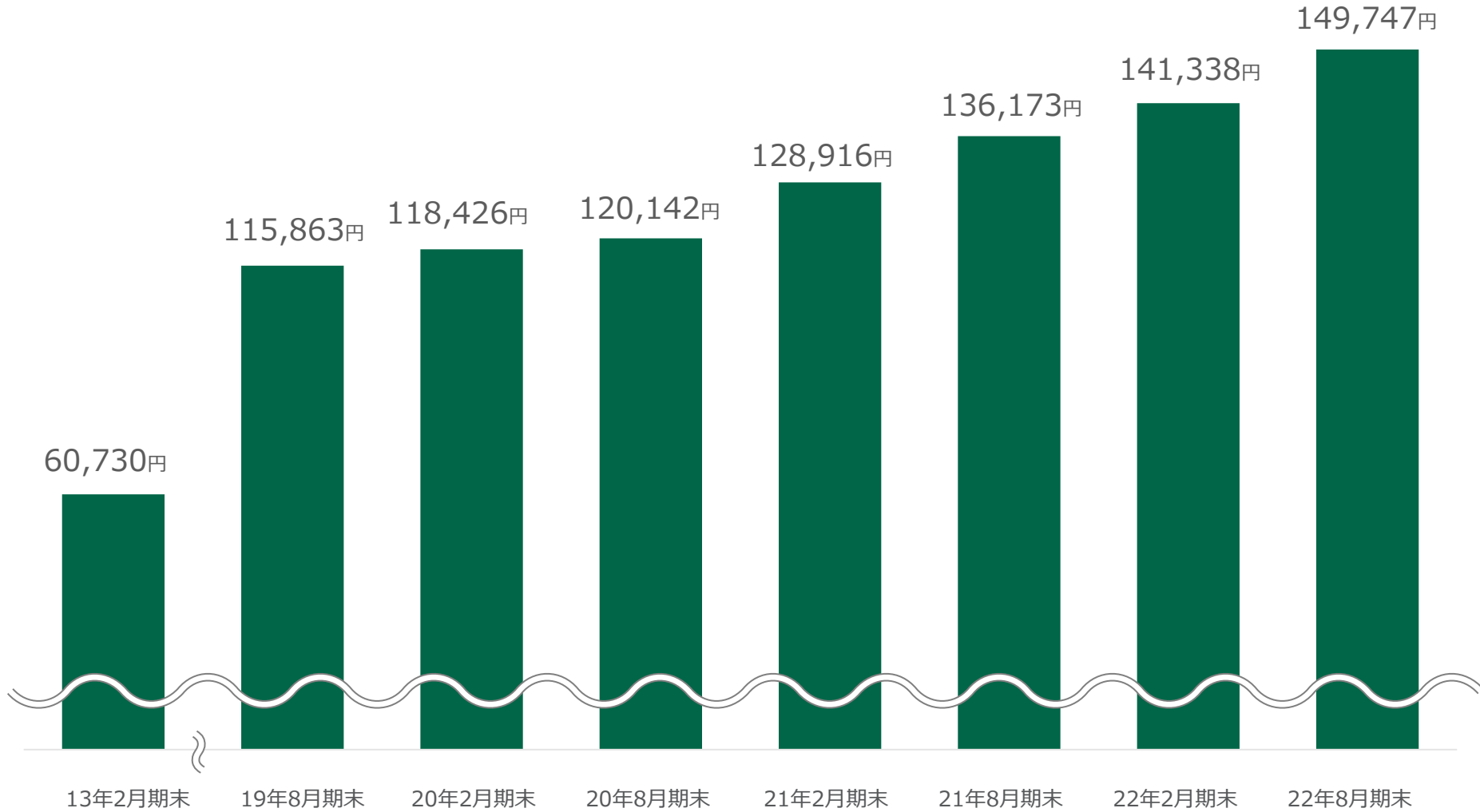
## 役員・従業員持投資口会

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





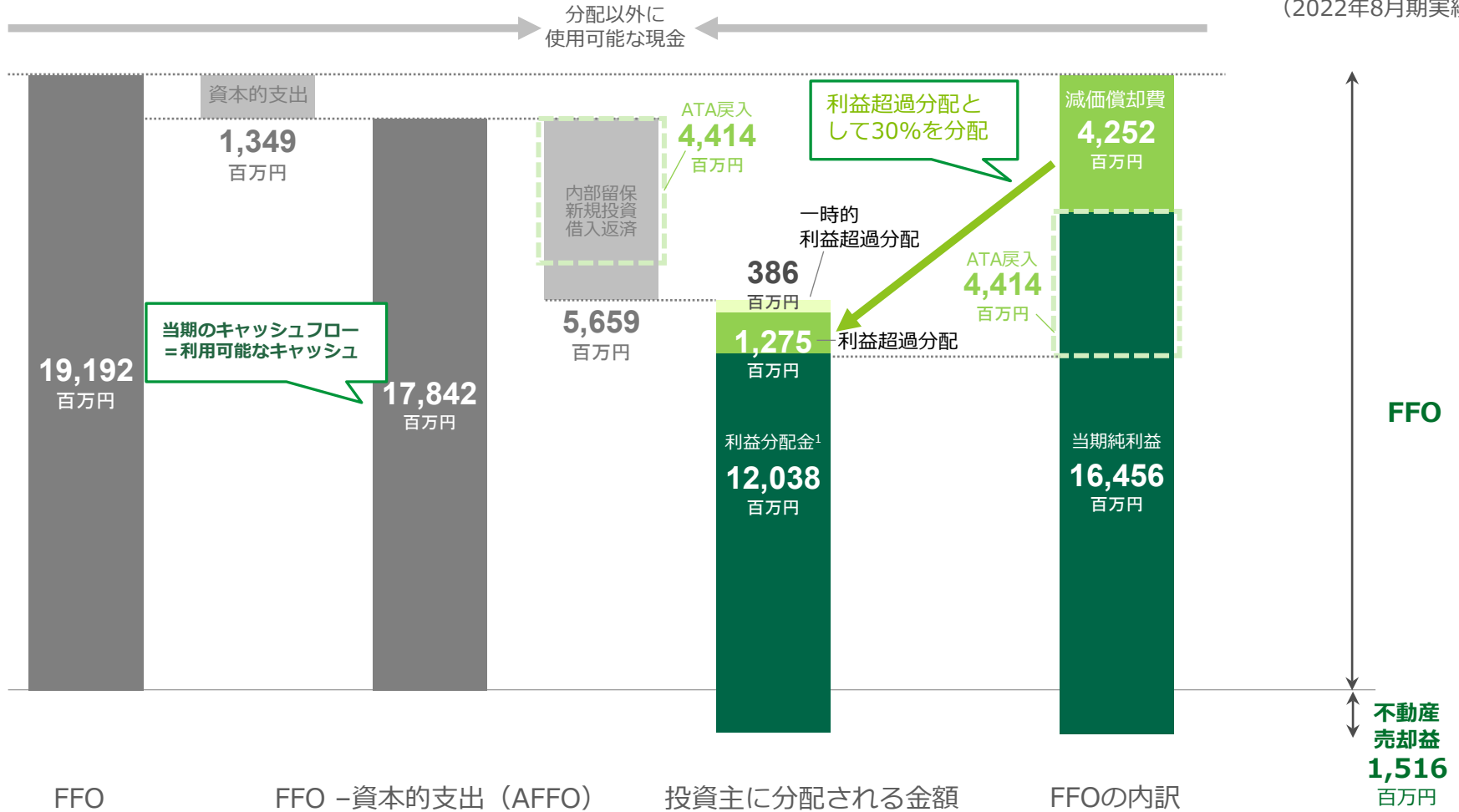
# 1口当たりNAV<sup>1</sup>の推移



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。

# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

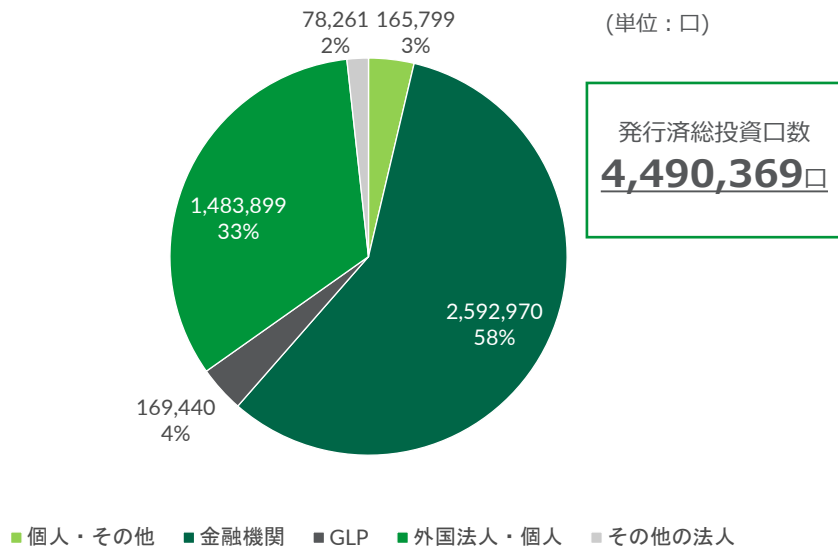
(2022年8月期実績)



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

(2022年8月期末時点)

所有者別投資口数<sup>1</sup>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)	980,791	21.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	726,228	16.2%
野村信託銀行株式会社(投信口)	193,962	4.3%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	2.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	120,498	2.7%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	102,413	2.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	86,305	1.9%
みずほ証券株式会社	80,583	1.8%
SMBG日興証券株式会社	58,350	1.3%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	55,797	1.2%
<b>合計</b>	<b>2,537,167</b>	<b>56.4%</b>

## 所有者別投資主数

(単位：人)	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)	20期 (2022/2期)	21期 (2022/8期)
金融機関	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216
国内法人	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332
外国法人・個人	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585
個人・その他	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	16,596	16,657
合計	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	17,737	17,790

- 10月12日に公表した新投資口発行（第三者割当の発行投資口数の全口数も発行が行われた場合）後は、4,712,140口となります。また、比率は小数点第1位以下を四捨五入で記載しています。
- 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

(2022年8月31日時点<sup>1</sup>)

物件番号	名称	取得価格 <sup>2</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>3</sup>	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	2.7%	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	0.9%	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	1.8%	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	1.4%	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	2.3%	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	1.2%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,868	1.8%	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	0.4%	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	2.2%	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	4.3%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.4%	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>4</sup>	15,500	1.8%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP 厚木 II	21,100	2.5%	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	0.9%	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

## ポートフォリオ一覧 2

(2022年8月31日時点<sup>1</sup>)

物件番号	名称	取得価格 <sup>2</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>3</sup>	テナント数
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	2.0%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.2%	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	4.8%	95,312	95,312	100.0%	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.4%	42,187	42,187	100.0%	3
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	2.6%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	6,320	0.8%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	16,885	2.0%	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	1.6%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP 座間	43,113	5.1%	114,154	111,246	97.5%	19
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	1.2%	39,579	39,579	100.0%	1
関東圏-49	GLP 常総	16,350	1.9%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	GLP 北本	15,649	1.9%	48,800	48,800	100.0%	3
関西圏-01	GLP 枚方	4,750	0.6%	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	3.0%	110,268	110,268	100.0%	8
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	0.9%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.6%	19,386	19,386	100.0%	1

## ポートフォリオ一覧 3

(2022年8月31日時点<sup>1</sup>)

物件番号	名称	取得価格 <sup>2</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>3</sup>	テナント数
関西圏-16	GLP 舞洲 I	19,390	2.3%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.3%	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	0.5%	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	0.9%	31,239	31,239	100.0%	2
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	2,175	0.3%	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
関東圏-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	0.4%	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	0.7%	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	0.4%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	1.3%	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	0.4%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	1.2%	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	1.5%	63,015	56,099	89.0%	6
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	1.5%	63,234	49,110	77.7%	4
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
合計		841,073	100.0%	3,473,797	3,448,394	99.3%	175

本ページに関する注記はP.53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-01	GLP 東京	JLL森井鑑定株式会社	34,800	36,100	3.2%	34,300	3.0%	3.4%
関東圏-02	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	8,410	8,740	3.6%	8,270	3.4%	3.8%
関東圏-03	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	10,900	11,100	3.7%	10,700	3.5%	3.9%
関東圏-04	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,110	7,290	4.1%	7,030	1-3y 4.0% 4y 4.1% 5-10y 4.2%	4.3%
関東圏-05	GLP 習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	20,200	20,000	4.2%	20,300	1y 3.9% 2-10y 4.1%	4.2%
関東圏-06	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	2,390	4.0%	2,340	1y 4.0% 2-10y 4.1%	4.2%
関東圏-07	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	16,600	16,900	4.0%	16,500	1-2y 3.9% 3-4y 4.0% 5-10y 4.1%	4.2%
関東圏-08	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,280	3,340	4.3%	3,250	1-5y 4.2% 6-10y 4.4%	4.5%
関東圏-09	GLP 杉戸Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	29,600	30,200	3.5%	29,000	3.3%	3.7%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	11,200	11,400	3.5%	10,900	3.3%	3.7%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	6,550	6,690	3.6%	6,410	3.4%	3.8%
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	16,100	16,700	3.5%	15,900	3.3%	3.7%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	25,000	25,600	3.4%	24,400	3.2%	3.6%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	7,430	7,700	3.2%	7,320	3.0%	3.4%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	11,000	11,200	3.8%	10,900	1y 3.6% 2-10y 3.8%	4.0%
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	シービーアールイー株式会社	5,440	5,500	3.7%	5,440	3.4%	3.7%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	9,250	9,410	4.4%	9,090	4.2%	4.6%
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	26,500	26,600	3.4%	26,400	1-5y 3.2% 6-10y 3.4%	3.5%
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	JLL森井鑑定株式会社	9,410	9,740	3.2%	9,270	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	55,500	56,900	3.2%	54,000	3.0%	3.4%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	15,500	15,900	3.5%	15,300	1-10y 3.4% 11y 3.6%	3.7%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	6,140	6,140	4.1%	6,140	1y 4.0% 2y-10y 4.1%	4.2%

## 鑑定評価額一覧 2

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (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	11,300	11,500	3.7%	11,000	3.5%	3.9%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,550	3,630	3.9%	3,470	3.7%	4.1%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	19,450	19,650	3.7%	19,250	3.4%	3.9%
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	28,100	28,500	3.5%	27,900	1y-4y 3.4% 5y-10y 3.5%	3.6%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	13,800	14,100	3.9%	13,700	1-3y 3.8% 4-10y 3.9%	4.0%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,930	5,990	4.1%	5,910	1-3y 3.8% 4y- 4.0%	4.1%
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,890	9,020	3.6%	8,840	1-5y 3.4% 6-10y 3.6%	3.7%
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	9,600	9,980	3.6%	9,430	3.4%	3.8%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	20,400	20,800	3.5%	19,900	3.3%	3.7%
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	21,500	22,200	3.5%	21,300	1-3y 3.4% 4-10y 3.6%	3.7%
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	6,920	6,980	4.1%	6,900	1-5y 3.9% 6-10y 4.1%	4.2%
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	46,200	48,100	3.3%	45,400	3.1%	3.5%
関東圏-38	GLP 川島	株式会社谷澤総合鑑定所	13,500	13,900	3.6%	13,300	1y 3.5% 2-10y 3.7%	3.8%
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	9,110	9,250	3.9%	8,960	3.6%	4.0%
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,850	2,970	3.6%	2,800	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	24,100	25,100	3.7%	23,700	1y 3.6% 2y- 3.8%	3.9%
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	7,680	7,860	3.6%	7,500	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	18,700	19,100	3.6%	18,200	3.0%	3.8%
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	9,400	9,870	3.8%	9,200	1~2y 3.8% 3y~ 3.9%	4.0%
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	シービーアールイー株式会社	15,200	15,100	3.8%	15,200	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	46,200	46,700	3.6%	45,600	3.3%	3.7%
関東圏-47	GLP 新座	シービーアールイー株式会社	8,870	8,860	3.8%	8,870	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	12,400	12,800	3.8%	12,200	1y 3.6% 2y- 3.8%	3.9%



## 鑑定評価額一覧 3

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (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-49	GLP常総	JLL森井鑑定株式会社	16,400	17,000	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	15,900	16,600	3.6%	15,600	1-4y 3.6% 5y- 3.7%	3.8%
関西圏-01	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,940	7,000	4.4%	6,870	4.0%	4.7%
関西圏-02	GLP枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	11,700	11,800	4.0%	11,500	3.8%	4.2%
関西圏-03	GLP舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	4,680	-	-	4,680	3.9%	-
関西圏-04	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	3,070	3,120	4.6%	3,020	4.3%	4.9%
関西圏-05	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	7,250	7,360	4.5%	7,130	4.1%	4.8%
関西圏-06	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	36,100	36,800	3.7%	35,400	3.5%	3.9%
関西圏-07	GLP尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,890	2,940	4.5%	2,840	4.1%	4.9%
関西圏-08	GLP奈良	JLL森井鑑定株式会社	3,100	3,140	5.2%	3,060	5.0%	5.4%
関西圏-09	GLP堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,530	2,570	4.5%	2,480	4.2%	4.8%
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,770	4,800	4.3%	4,760	4.3%	4.5%
関西圏-11	GLP門真	シービーアールイー株式会社	3,760	3,840	4.1%	3,760	3.9%	4.2%
関西圏-14	GLP神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	8,330	8,370	4.3%	8,290	4.3%	4.7%
関西圏-15	GLP深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	5,300	5,380	4.4%	5,220	4.1%	4.6%
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	21,800	22,100	3.9%	21,400	3.7%	4.1%
関西圏-17	GLP大阪	JLL森井鑑定株式会社	44,900	45,800	3.4%	44,000	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	8,310	8,450	4.4%	8,170	4.2%	4.6%
関西圏-19	GLP西宮	一般財団法人日本不動産研究所	3,040	3,070	4.7%	3,010	4.2%	4.6%
関西圏-20	GLP滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,940	5,020	4.6%	4,850	4.4%	4.8%
関西圏-21	GLP寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,610	9,820	3.6%	9,400	3.4%	3.8%
関西圏-22	GLP六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	9,520	9,850	3.7%	9,380	3.5%	3.9%
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	2,940	3,110	3.9%	2,860	3.6%	4.1%
関西圏-24	GLP尼崎Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	7,030	7,310	3.5%	6,910	3.3%	3.7%
関東圏-25	GLP野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	5,830	6,030	4.1%	5,740	1-10y 4.1% 11y- 4.2%	4.3%
その他-01	GLP盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	867	891	6.3%	857	6.1%	6.5%

## 鑑定評価額一覧 4

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (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-02	GLP富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,120	4,220	4.8%	4,070	1-2y 4.6% 3-10y 4.7%	5.0%
その他-03	GLP郡山 I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,860	4,890	5.1%	4,850	1y 4.9% 2-10y 5.0%	5.3%
その他-04	GLP郡山 III	株式会社谷澤総合鑑定所	3,020	3,020	5.1%	3,020	1-2y 4.8% 3-10y 5.0%	5.3%
その他-05	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	9,460	9,660	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	1,860	1,880	5.2%	1,830	5.0%	5.4%
その他-07	GLP早島 II	一般財団法人日本不動産研究所	3,190	3,210	4.8%	3,160	4.5%	5.0%
その他-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,720	6,840	4.5%	6,590	4.0%	4.9%
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	8,210	8,310	4.6%	8,160	1-4y 4.3% 5-10y 4.5%	4.8%
その他-11	GLP江別	JLL森井鑑定株式会社	2,530	2,570	4.9%	2,480	4.7%	5.1%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,650	4,710	5.0%	4,630	1y-4y 5.0% 5-10y 5.2%	5.2%
その他-14	GLP小牧	JLL森井鑑定株式会社	16,400	16,600	3.7%	16,200	3.5%	3.9%
その他-15	GLP扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,690	1,700	5.7%	1,690	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	4,810	4,850	5.0%	4,770	4.7%	5.2%
その他-19	GLP鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	11,500	11,800	4.2%	11,200	3.8%	4.6%
その他-20	GLP富谷 IV	JLL森井鑑定株式会社	6,880	7,000	4.6%	6,760	4.4%	4.8%
その他-21	GLP岡山総社 I	株式会社谷澤総合鑑定所	13,900	14,000	4.6%	13,800	1y 4.5% 2-3y 4.6% 4y- 4.7%	4.8%
その他-22	GLP岡山総社 II	株式会社谷澤総合鑑定所	13,700	14,100	4.6%	13,500	1y 4.5% 2-3y 4.6% 4y- 4.7%	4.8%
その他-23	GLP藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,330	2,510	4.3%	2,460	1-5y 4.3% 6-10y 4.4%	4.5%
その他-24	GLP鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	6,150	6,340	4.4%	6,070	4.5%	4.6%
合計 (90物件)			1,079,417	1,097,881	3.7%	1,063,467	-	3.9%

# 注記

## P5

1. 「時価総額J-REIT上位10社」とは、2021年3月に合併が行われた日本都市ファンド投資法人を除いた、2022年9月30日現在の時価総額が上位10位までのJ-REIT（国内上場不動産投資法人）をいいます。
2. 直近5期の「年間DPU成長率」とは、本投資法人については2019年8月期及び2020年2月期を対象とする年間の分配金総額から2022年2月期及び2022年8月期を対象とする年間の分配金総額までの年平均成長率をいい、2019年8月期及び2020年2月期の分配金の合計額に対する、2022年2月期及び2022年8月期の分配金の合計額の割合を、2020年2月期末から起算して2022年8月期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。また、その他の投資法人については、2022年9月末日時点で開示済みの決算短信に基づく直近期を起点として、直近5期における年間の実績分配金の年平均成長率を本投資法人と同様の方法で算出しています。「1物件当たり資産規模割合」は、取得価格の合計に対する各取得資産の取得価格の比率を単純平均して算出しています。
3. 「ポートフォリオ鑑定評価額」は、2022年11月1日時点での取得済資産の2022年8月末日を価格時点として作成された各鑑定評価額又は調査価格を用いて算定しています。
4. 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を帳簿価額で除した比率をいいます。但し、「GLP 舞洲Ⅱ」については、2021年11月29日に発生した火災により建物が滅失したため、同物件については土地部分の鑑定評価額及び帳簿価額を含み益の算出に使用しています。以下同じです。含み益の合計額及び含み益率は2022年11月1日に取得した物件を含めた数値です。
5. 「上場来のトータルリターン」とは、本投資法人の上場時から2022年9月末日までの期間（保有日数）において、当期の受取分配金を権利落ち日の終値で本投資口に再投資したと仮定した場合におけるインカムゲイン（受取分配金）及びキャピタルゲイン（売却益）に基づく収益を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいいます  
トータルリターン＝インカムゲイン＊1＋キャピタルゲイン＊2  
＊1インカムゲイン＝（本投資法人に係る受取分配金の再投資による追加購入投資口数の合計）×（2022年9月末日現在における本投資口の終値）÷本投資法人の上場時の公開価格  
＊2キャピタルゲイン＝（2022年9月末日現在における本投資口の終値－本投資法人の上場時の公開価格）÷本投資法人の上場時の公開価格  
なお、上記の計算式においては、便宜上、受取分配金は税引前分配金を使用しています

## P13

1. 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。
2. 「平均NOI利回り」は、2022年8月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各不動産鑑定評価書又は各調査報告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定しています。

## P14

1. 「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。

# 注記

## P15

1. 22年8月期における改定対象面積約41万㎡は総賃貸面積の約13%であり、改定対象面積における賃料増額改定対象面積の割合は約95%、同額での改定の割合は約5%となります
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又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について、小数点第一位を四捨五入して算出しています。
3. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。

## P16

1. 23年2月期における改定対象面積約35万㎡は総賃貸面積の約10%になります。「改定対象面積」は、小数点第一位を四捨五入して算出しています。
2. 「契約内定見込率」とは2023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。
3. 「リテンションレシオ」は、本投資法人の上場以降、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における賃貸借期間の満了にあたり（A）再契約されずに退去された区画、（B）再契約された区画についてそれぞれ対象面積を集計し、 $(B)/((A)+(B))$ の計算により算出しています
4. 「顧客満足度」は、GLPグループが日本において管理するマルチテナント型施設39物件のうち、入居テナントより満足度調査の回収ができなかったGLP 三郷Ⅱを除く38物件に入居しているテナント企業の現場責任者及び担当者に対し、2022年3月8日から2022年3月25日にかけて、各施設の継続利用意向における質問として今後も賃貸借契約を「継続したい」、「まあ継続したい」、「あまり継続したくない」又は「継続したくない」のいずれかを選択する形式でアンケートを実施し、有効な回答として回収できた222名の回答のうち、今後も賃貸借契約を「継続したい」又は「まあ継続したい」を選択したテナントの割合を記載しています。
5. 「CPI等連動条項導入率」は、3年超の定期建物賃貸借契約にて算出しています。

## P18

1. 「物流プライムエリア」とは、主要都市の消費地、湾岸エリア、高速道路及び主要幹線道路の結節点などの近傍に位置していることで、一般的に物流施設に適していると考えられている立地をいいます。
2. 「GLP 習志野Ⅱ」及び「GLP 舞洲Ⅱ」の再開発は、いずれも、現在検討中のものであり、本投資法人は、再開発の内容等について、何らの決定も行っておりません。なお、再開発を実施する場合においても、その時期については未定ですが、本書の日付現在においては、いずれも最短で数年後の竣工を目指して計画を進めることを想定しています。
3. 「再開発前比の予想NOI」は、再開発前の年間NOIと再開発後の年間NOI（想定）を比較しています。再開発前の年間NOIは、「GLP 習志野Ⅱ」は2022年8月期のNOIを、「GLP 舞洲Ⅱ」は2021年8月期のNOIをそれぞれ実績値ベースで年換算しており、再開発後の年間NOI（想定）は、「GLP 習志野Ⅱ」は2022年8月31日を基準時点とする鑑定評価機関による調査報告書に記載されたNOIを、「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年8月31日を基準時点とする鑑定評価機関による調査報告書に記載されたNOIをもとに算出しています。なお、当該調査報告書によるNOIの算出においては、本書の日付現在において想定される賃貸可能面積が用いられていますが、いずれも再開発による賃貸可能面積の大幅な増加は見込まれていません。なお、再開発後の年間NOIは現時点での試算値であり、その実現性を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは各再開発の計画内容により変動する可能性があります。

# 注記

## P20

1. 「ESG債」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した投資法人債であり、グリーン債（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。
2. 「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用途を限定した借入れをいいます。
3. J-REIT全銘柄中1位とは、2022年8月時点で株式会社東京証券取引所において上場されているJ-REIT全銘柄において、累計発行残高が1位であることを意味します。
4. 「サステナビリティリンクボンド」とは、あらかじめ定められた特定の重要業績評価指標（KPI）の目標またはサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）を達成するか否かにより条件が変化する債券をいいます。

## P30

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。

## P32-33

1. 「期末稼働率」は、該当月末実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。

## P44-46

1. 2022年11月1日付で取得した物件を含む90物件で記載しています。
2. 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。
3. 「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。
4. 「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。
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。

## P47-50

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2022年8月31日時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。第10回公募増資に伴い2022年11月1日付で取得した物件についても同じです。
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/>