

2021年2月期（第18期） 決算説明資料

GLP投資法人（3281）

2021年4月14日

GLP
GLP J-REIT



2021年2月期（第18期）決算説明資料

2021年2月期（第18期）決算の概要と取組み

P3

更なる成長への取組み

P16

物流不動産マーケット

P30

GLP投資法人の特徴

P35

APPENDIX

P43

目次

2021年2月期（第18期） 決算の概要と取組み

2期連続の外部成長と力強い内部成長の継続

DPU成長率

- 2021年2月期実績分配金は、**2020年10月予想比+3.5%、2020年4月予想比+16.3%の2,989円**
- 2020年度通期分配金は、前年比+7.6%の5,820円となり**過去最大の分配金成長率を達成**
- 2021年8月期予想分配金は、**2020年10月予想比+4.0%の2,697円**

時宜を捉えた 増資による外部成長

- 昨年6月のABB増資に続き、12月にグローバルオファリングを実施し、**7物件(982億円)を取得**
- GLPグループの案件発掘力を活かし、新たに**2プロジェクトの優先交渉権を獲得**

不動産市況を踏まえた 物件売却

- 鑑定評価額を24%上回る価格でGLP廿日市を売却し、**2期続けて含み益の還元を実施**

力強い内部成長と 安定したポート運営

- 強力なリーシングチームを活用し、**5.9%の力強い賃料増額を達成**
- 来期契約改定面積約32万㎡のうち、**90%がリース内定済み**

ESGへの 積極的な取り組み

- GRESB2020にて、最高位である**5 Starを獲得するとともに、グローバルセクターリーダーにも選出**
- 昨年以降3度目となるサステナビリティ・ボンドを発行し、**ESG債の発行残高でJ-REITトップに**
- 新規にESG委員会を設立し、ESGへの取組みを一層強化

2021年2月期（第18期）決算の概要

2021年2月期実績（対2020年10月予想比）

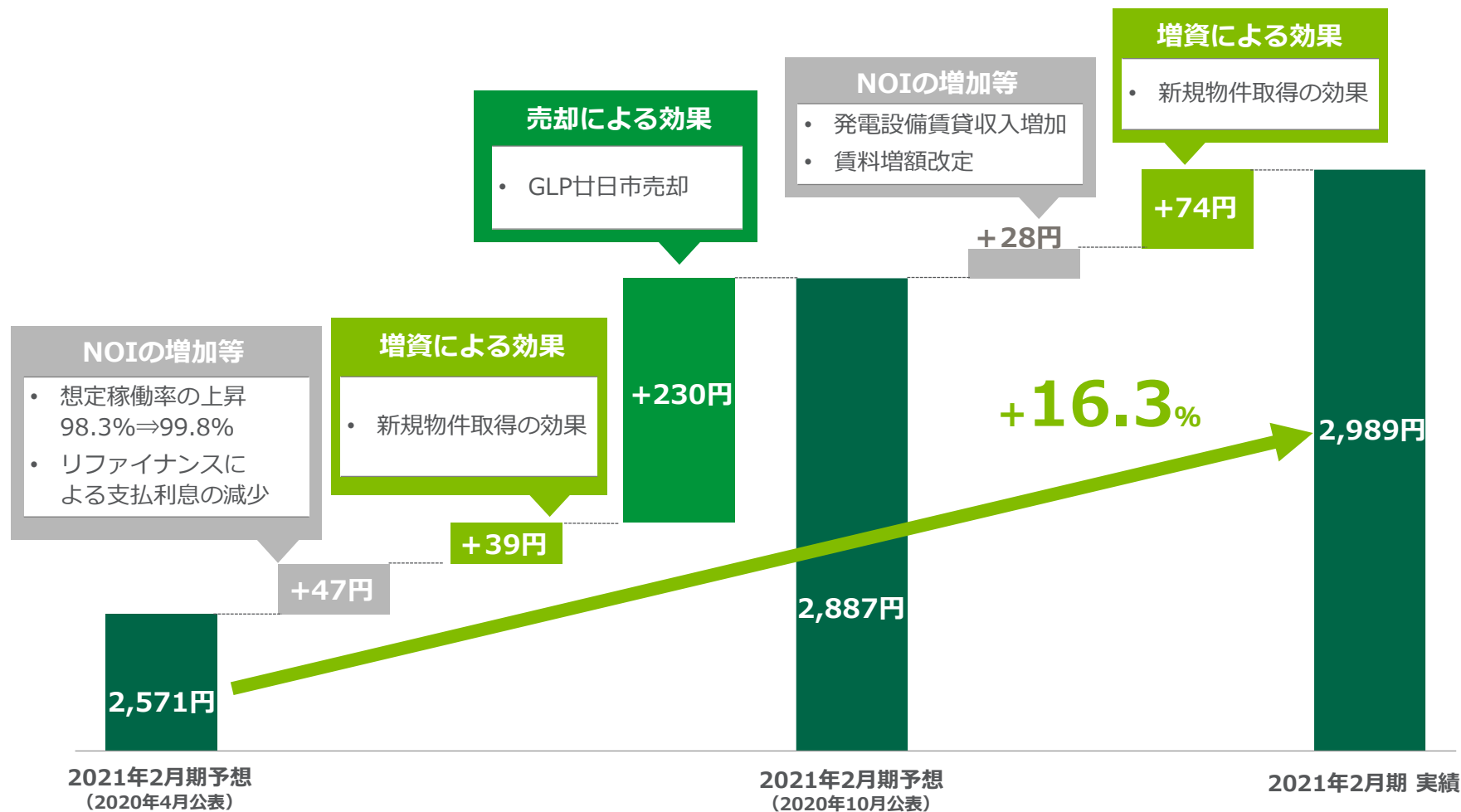
- 公募増資による外部成長の実現により1口当たり分配金+3.5%を実現

	2021年 2月期予想 (2020年10月公表)	2021年 2月期実績	差異
一口あたり 分配金	2,887円	2,989円	+3.5%
NOI	166.2億円	177.6億円	+6.9%
期中平均 稼働率	99.8%	99.8%	—
LTV	44.4%	44.4%	—

2021年2月期（第18期）決算の概要

2021年2月期：分配金実績（対2020年4月予想比）

■ 2度の増資、物件売却により2021年2月期分配金は 2020年4月予想比+16.3 %

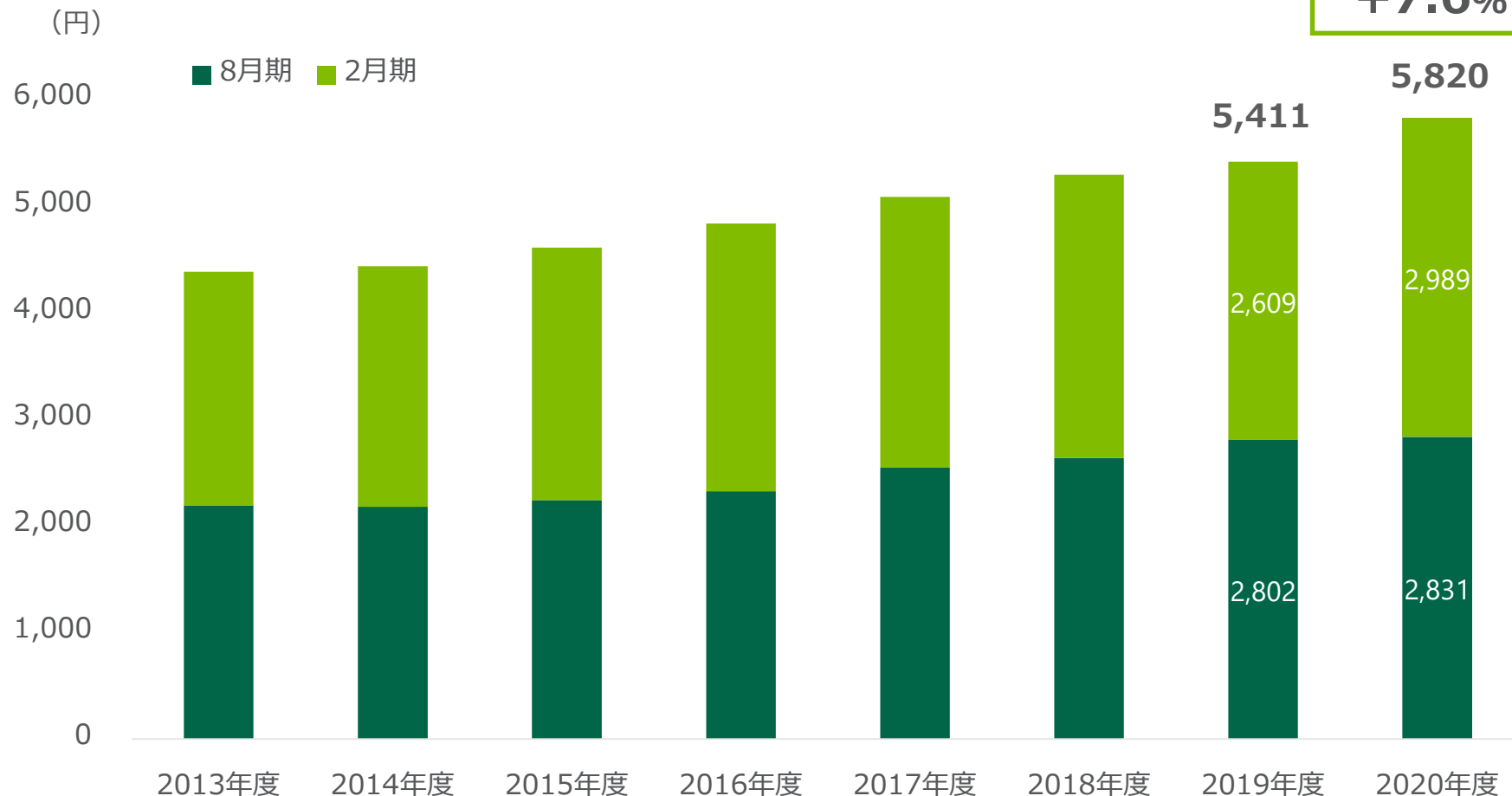


2021年2月期（第18期）決算の概要

力強い分配金成長を実現

■ 2020年度分配金は、前年比+7.6%の5,820円となり過去最大の分配金成長率を達成

上場来の1口当たり分配金の推移（年額）¹



2021年8月期：業績予想の概要

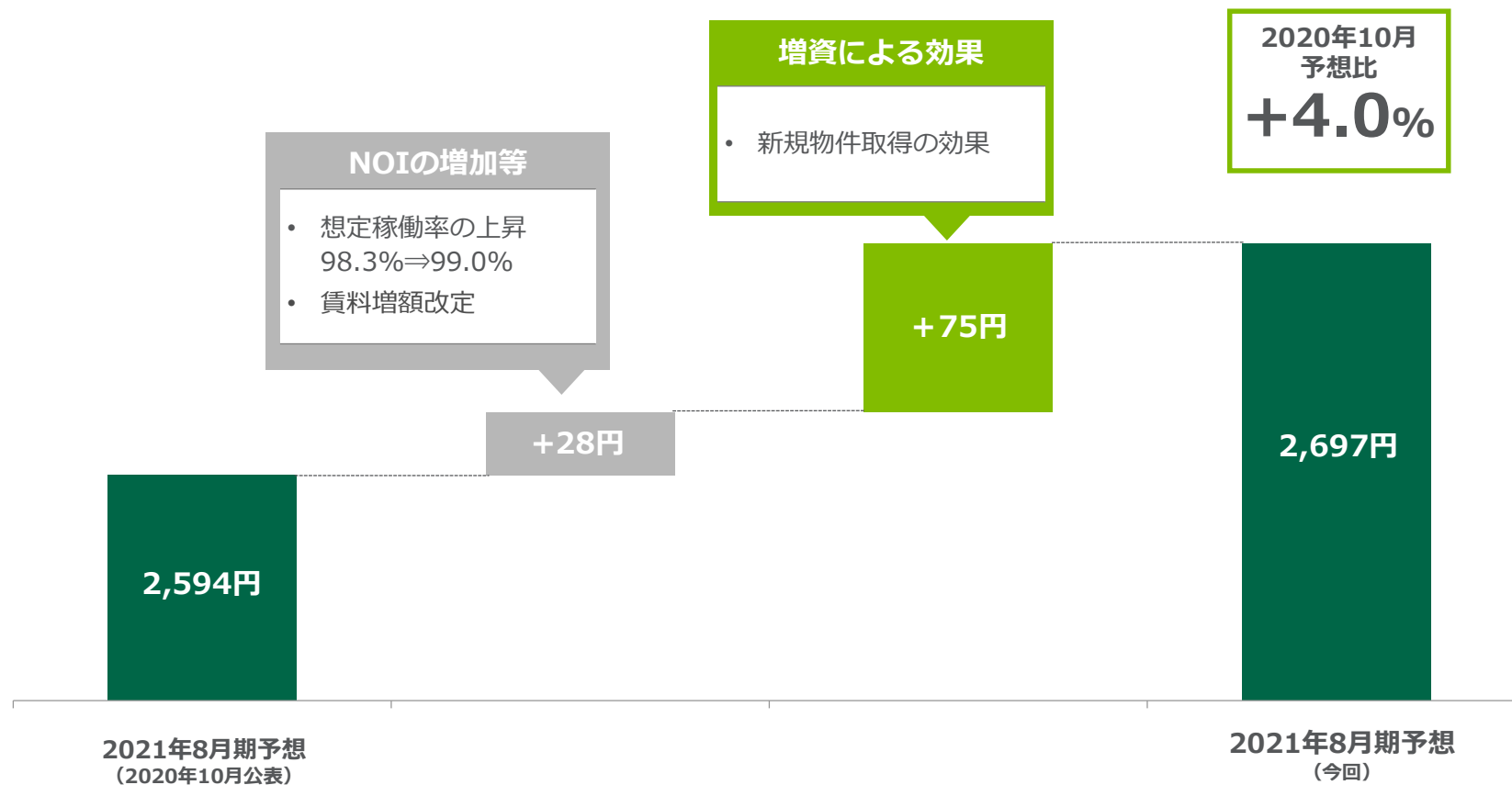
- 2021年8月期は主に想定稼働率上昇と2020年12月の増資により分配金は2,697円を予想

	2021年 8月期予想 (2020年10月公表)	2021年 8月期予想 (今回)	2022年 2月期予想 (今回)
一口あたり 分配金	2,594円	2,697円	2,659円
NOI	163.8億円	185.1億円	183.3億円
期中平均 稼働率	98.3%	99.0%	98.0%
LTV	44.5%	44.5%	44.6%

2021年8月期（第19期）予想分配金の概要

2021年8月期：予想分配金（対2020年10月予想比）

- 外部成長・内部成長により2021年8月期予想分配金は 2020年10月予想比+4.0%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



外部成長

時宜を捉えた
増資による外部成長

- 昨年12月の増資による
7物件の組入れ

内部成長

力強い内部成長の実現

- 5.9%の賃料増額を達成

物件売却

不動産市況を踏まえた
物件売却

- GLP廿日市の売却により
含み益の還元を実現

2021年2月期の取組み

増資による外部成長と継続的な物件売却

- 昨年12月の第8回公募増資により7物件（982億円）を組入れ
- 物流施設への強い需要を捉え、2期連続となる売却益の還元を実現

第8回公募増資（2020年11月24日ローンチ）

取得価格合計	調達金額
982 億円	538 億円
鑑定NOI利回り	稼働率
4.4%	100%

継続的な物件売却



譲渡価格/ 鑑定評価額	+24%
鑑定評価額	2,360百万円
譲渡価格	2,930百万円
売却益	1,079百万円

GLPグループ開発物件

GLP 横浜 (準共有持分60%)	GLP 狭山日高Ⅱ	GLP 八千代Ⅱ	再開発物件 GLP 浦安Ⅱ
GLP 柏Ⅱ	GLP 六甲Ⅲ	第三者物件 GLP 東扇島Ⅲ	



譲渡価格/ 鑑定評価額	+18%
鑑定評価額	1,640百万円
譲渡価格	1,931百万円
売却益	492百万円

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、5.9%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4.1%となり、上場来17期連続となる賃料増額を実現

21年2月期 リース概況

21.2期 更改契約¹

- 更改契約本数

15 契約

- 更改契約面積

約 **21** 万m²

21.2期 賃料上昇率²

- 増額改定面積のみ

+ 6.5%

- 改定対象面積全体

+ 5.9%

直近3年間（6期） 平均賃料上昇率

- 改定対象面積全体

+ 4.1%

1. 21年2月期における契約更改面積約21万m²は総賃貸面積の約7%であり、賃料改定における増額改定の割合は90%、同額での改定の割合は10%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。

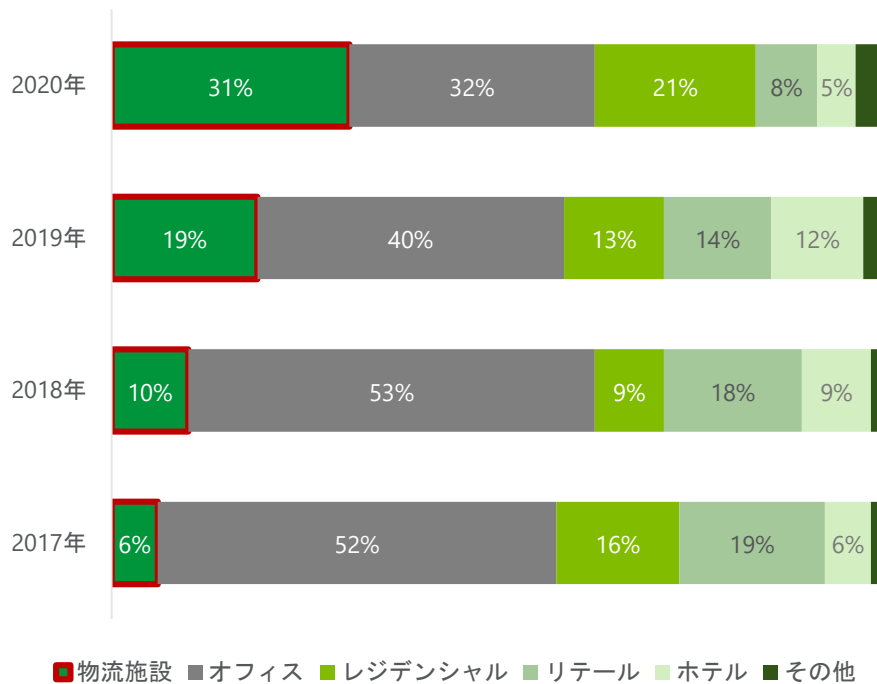
2021年2月期の取組み

物流不動産への旺盛な需要によるNAVの拡大

- 旺盛な投資家の需要により物流不動産への資金流入は継続、コロナ禍により一層顕著に
- 好立地に旗艦物件を保有する本投資法人のNAVは増大

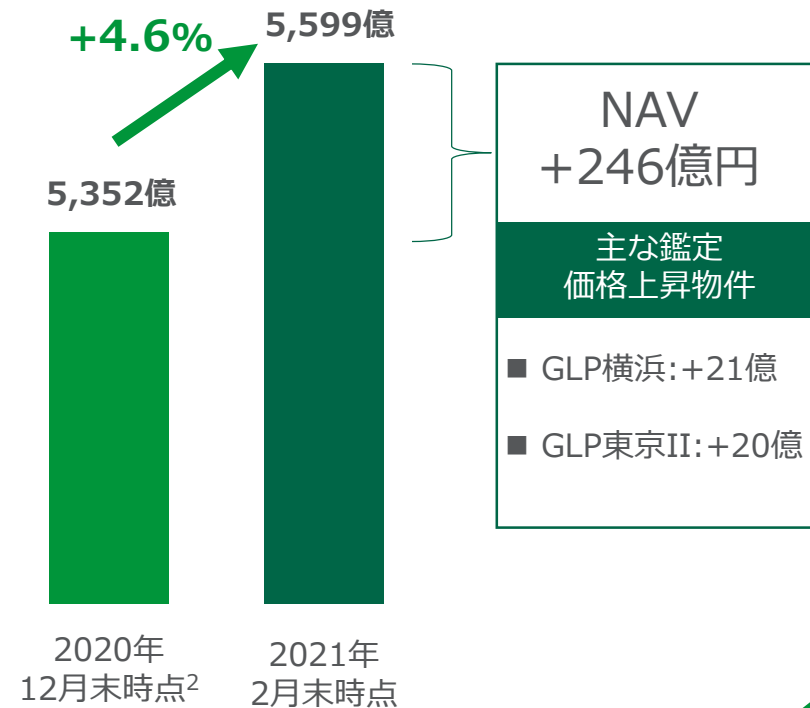
旺盛な物流施設への投資需要¹

- 物流施設への投資割合（セクター別投資額割合）は過去4年間で5倍に上昇



本投資法人のNAVの一層の拡大

- 昨年取得したGLP横浜をはじめ、好立地物件を中心とした鑑定キャップレートの低下がNAVの上昇に寄与



2021年2月期の取組み

競争力ある資金調達により財務基盤を強化

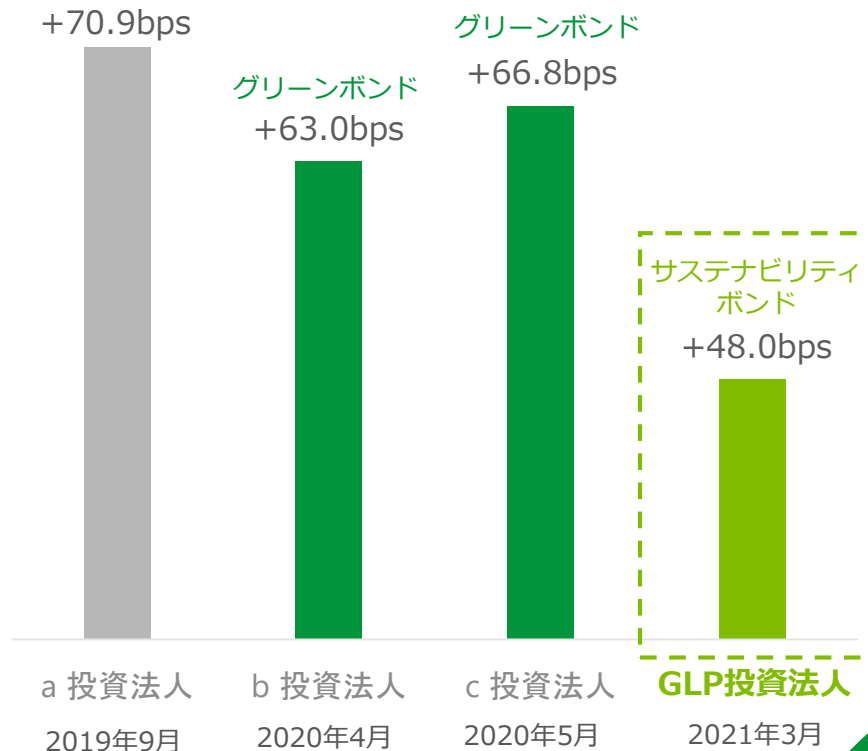
- 大口機関投資家の需要を背景に、超長期（年限:15年, 20年）のサステナビリティボンドを起債
- 近時のディールに比し、低廉なコストでの調達と平均借入期間の長期化を実現

長期の資金調達・高い固定金利比率



近年のJ-REITの超長期債発行状況（年限20年）¹

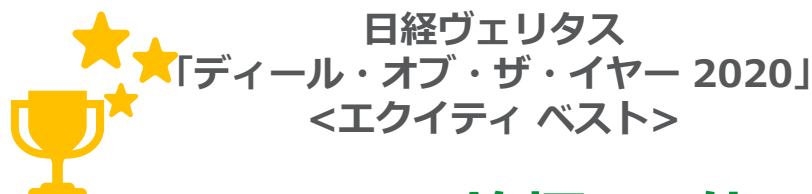
■ 対20年国債スプレッドの縮小



2021年2月期の取組み

日本における主要なディール・オブ・ザ・イヤーを受賞

- 投資主価値の向上を目指し、新しい調達手段による資本市場の環境を捉えた外部成長を実現したことが評価



J-REIT銘柄 1位



J-REIT Deal of the Year

J-REIT史上初となる海外市場のみを対象としたアクセラレイテッド・ブックビルディングによる公募増資で、調達手段の可能性を広げた。新型コロナの感染拡大以降初のJ-REIT案件となり、市場の活性化にも貢献した。

<コメント：リフィニティブ・ジャパン株式会社>



BEST DEAL OF 2020

J-REIT初のABBを実現。コロナ発生から4ヵ月ぶりのJ-REITのPOで、非常時でも外部成長を追求する姿勢が評価され、市場の閉塞感を打ち破るきっかけにもなった。割引率は1%とJ-REIT史上最も低いプライシングに成功した。

<コメント：株式会社キャピタル・アイ>

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は年間開発額1,000～1,500億円を継続し、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

GLPグループ2021年開発物件(GFA:約75万㎡)



GLP ALFALINK 相模原I
(GFA:306,000㎡)



GLP ALFALINK 流山VIII
(GFA:155,000㎡)



GLP ALFALINK 相模原IV
(GFA:106,000㎡)

リース
アップ



GLP常総
(GFA:61,000㎡)

リース
アップ



GLP八千代 III
(GFA:59,000㎡)

リース
アップ



GLP北本
(GFA:55,000㎡)

リース
アップ



GLP野洲
(GFA:20,000㎡)

リース
アップ



GLP尼崎 III
(GFA:17,000㎡)

リース
アップ

2022年以降の主なスポンサー・パイプライン¹



22年3月竣工予定

GLP常総II
(GFA:48,000㎡)

リース
アップ



22年3月竣工予定

GLP岡山総社III(左端)
(GFA:32,000㎡)



22年4月竣工予定

GLP福岡粕屋
(GFA:41,000㎡)

リース
アップ



22年4月竣工予定

GLP名古屋守山
(GFA:43,000㎡)



22年12月竣工予定

GLP ALFALINK 流山V
(GFA:175,000㎡)



24年3月竣工予定

GLP狭山日高III
(GFA:67,000㎡)

リース
アップ

GLPグループの全国ネットワークによる案件発掘

- GLPグループは、全国における豊富な開発実績と資金力を背景に、案件ソーシングのための強固な全国ネットワークを構築
- これまでの開発実績で積み上げた高い目利き力により、物流適地での開発を推進

GLPグループの強固な全国ネットワーク



GLP

全国展開

豊富な開発実績

豊富な資金力

高い目利き力

強固な全国ネットワークを活用した開発事例

GLP岡山総社



- 西日本への広域配送に優れたエリアであり、物流ニーズをリーディングチームが発掘
- 関係を構築していた地場企業より、土地を相対で取得し、先進的物流施設を開発

直近の案件発掘事例（詳細次ページ参照）

鈴鹿プロジェクト



- 既存棟の大手メーカー系列物流会社より増床ニーズ
- 土地を有する地場物流企業から、仲介会社を通じて上記ニーズがGLPに寄せられ、相対での取引を実現

GLP 沖縄浦添



- 地場大手物流会社の拠点集約ニーズ
- 効率性の高い開発プランの策定をはじめ、GLPの開発力により、入札を通じて案件を獲得

2プロジェクトの優先交渉権を獲得

鈴鹿プロジェクト



物件タイプ	BTS型	所在地	三重県鈴鹿市
竣工	既存棟 2008年8月 / 増築棟 2021年11月(予定)		
延床面積	既存棟 16,799.58㎡ / 増築棟 13,169.05㎡		
立地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 名古屋市、四日市市や桑名市といった近隣都市への地域配送が可能 ■ 幅広い製品を扱う企業が集積する工業地帯に立地 		
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存棟は大手メーカー系列物流会社が利用中であり、増築棟も当該テナントが長期で賃貸契約を締結 		
ブリッジ組み入れ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存棟はブリッジスキームに組み入れ済みであり、増築棟は竣工後にブリッジファンドに組み入れ予定 		

GLP 沖縄浦添



物件タイプ	BTS型	所在地	沖縄県浦添市
竣工	2023年2月頃 (予定)		
延床面積	約62,000㎡		
立地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 那覇港から約8 km、那覇空港から約11.5 kmに所在 ■ 新しい道路の開通により、物流施設に適した県内の広域配送に便利な立地 		
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沖縄県最大の物流会社である株式会社あんしんが、県内に分散する物流拠点に集約化を念頭に、県内の物流基幹拠点として、当施設を1棟利用する予定であり、長期の賃貸契約を締結 		
ブリッジ組み入れ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 竣工後にブリッジスキームに組み入れ予定 		

ブリッジスキーム物件の概要

GLP 座間

GLPグループ開発物件



<立地>

- 東名高速道路「横浜町田」ICより約6.1kmに立地
- 周辺人口が多く、労働力確保に適した立地
- 圏央道・東名高速と2経路の利用により、神奈川県内に加え、広域配送も可能

<物件の主な特徴>

- ダブルランプウェイで各階へアクセス可能な高スペック物件
- 免震構造、バックアップ電源設備の採用等、充実したBCPサポートが可能な物件

物件タイプ	マルチテナント型
所在地	神奈川県座間市
竣工時期	2015年6月
延床面積	124,392㎡

GLP 狭山日高 I

GLPグループ開発物件



<立地>

- 圏央道「狭山日高」IC至近に立地
- 圏央道と国道16号線の結節点に所在し、広域配送に加え、首都圏西部のエリア配送の双方の観点から、高い交通利便性を有する物件

<物件の主な特徴>

- 強固な地盤である立地に加え、免震構造・バックアップ電源設備、の採用等、充実したBCPサポートが可能な物件
- マルチ使用としても、2,500-3,000坪に分割可能であり、安定的な物件運営が期待

物件タイプ	シングル型
所在地	埼玉県日高市
竣工時期	2015年12月
延床面積	39,209㎡

GLP 新座

GLPグループ開発物件



<立地>

- 関越自動車道「所沢」ICから約1.5kmに所在
- 都心から25kmに立地
- JR武蔵野線「新座」駅より徒歩圏に立地

<物件の主な特徴>

- 優れた天井高や床荷重、入出荷の効率性を考慮した垂直搬送機を備えた高スペック物件
- 地上4階建、第一倉庫冷蔵株式会社専用の定温物流施設

物件タイプ	BTS型
所在地	埼玉県新座市
竣工時期	2019年3月
延床面積	30,062㎡

六甲物件（仮称）

第三者物件



<立地>

- 阪神高速5号湾岸線「六甲アイランド北」ICから約2.3kmに所在
- 日本の5大港である神戸港に隣接、港のみならず、大阪と神戸への交通アクセス利便性も高い物件

<物件の主な特徴>

- 六甲ライナー「マリンパーク」駅より徒歩圏内、沿線に複数の住宅地があることから雇用の点からも優位性が高い

物件タイプ	BTS型
所在地	兵庫県神戸市
竣工時期	1995年1月
延床面積	12,469㎡

力強い内部成長の継続

- 現時点で2021年8月期リースの90%は既に内定見込み。賃料上昇は+4~5%程度達成の見込み

21年8月期リース想定 (満期対象面積契約状況)

21.8期 更改契約想定

■ 更改契約本数

17 契約

■ 更改契約面積¹

約32万m²

契約内定見込率²

約90%

賃料上昇見込み

■ 改定対象面積全体

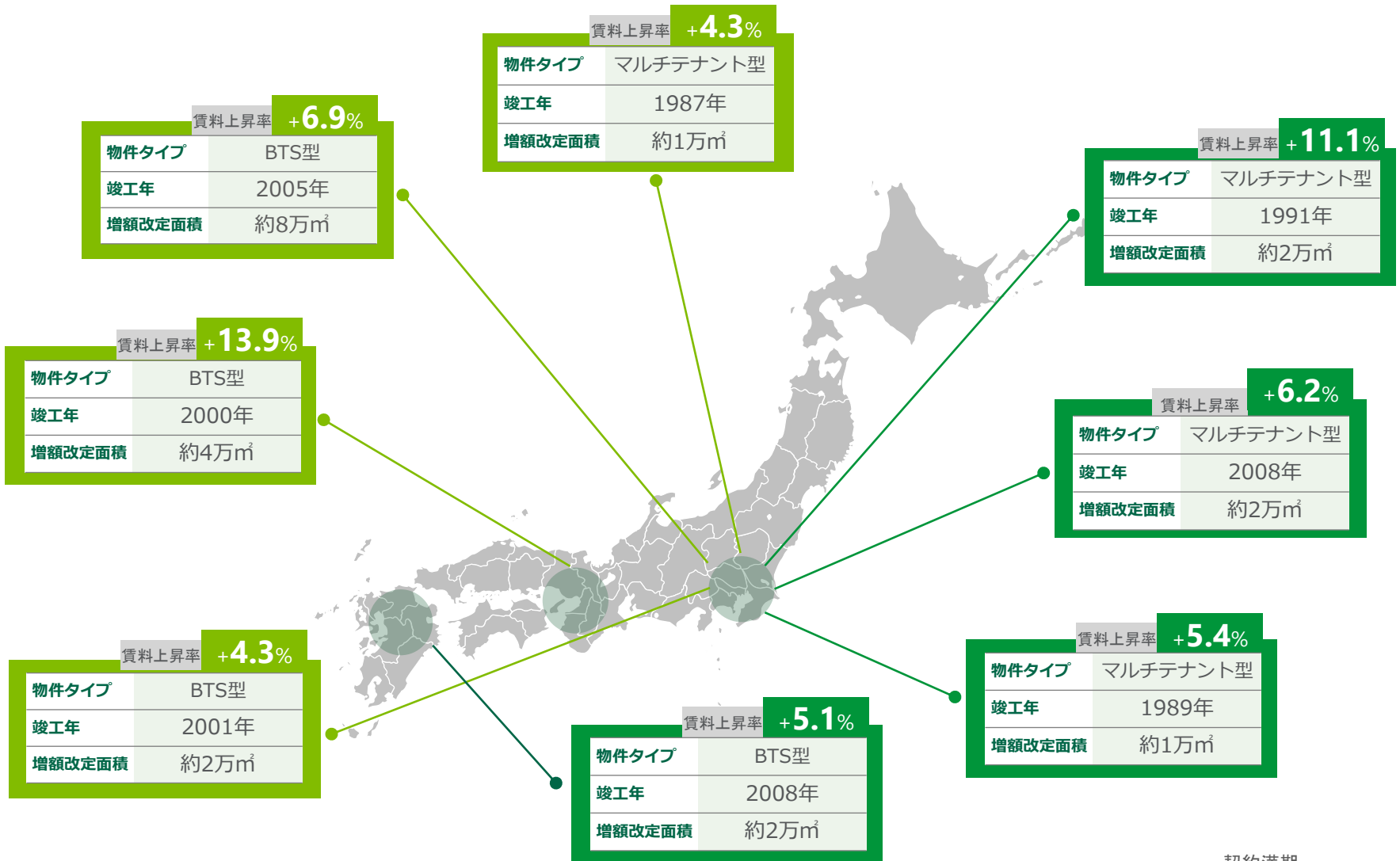
+4~5%

1. 21年8月期における想定契約更改面積約32万m²は総賃貸面積の約10%になります。

2. 契約内定見込率とは2021年8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にあり、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。

更なる成長への取組み

主な増額改定事例



契約満期

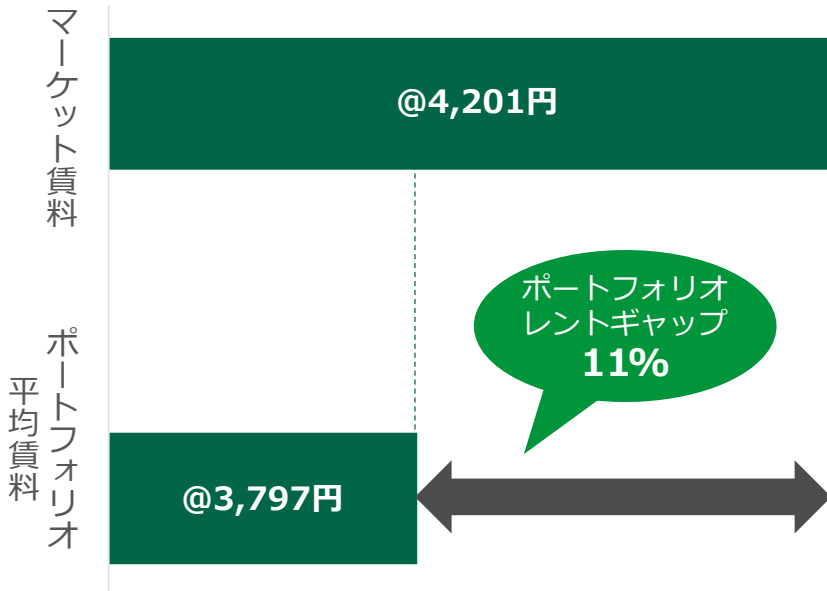
■ 2021/8期
■ 2021/2期

更なる成長への取組み

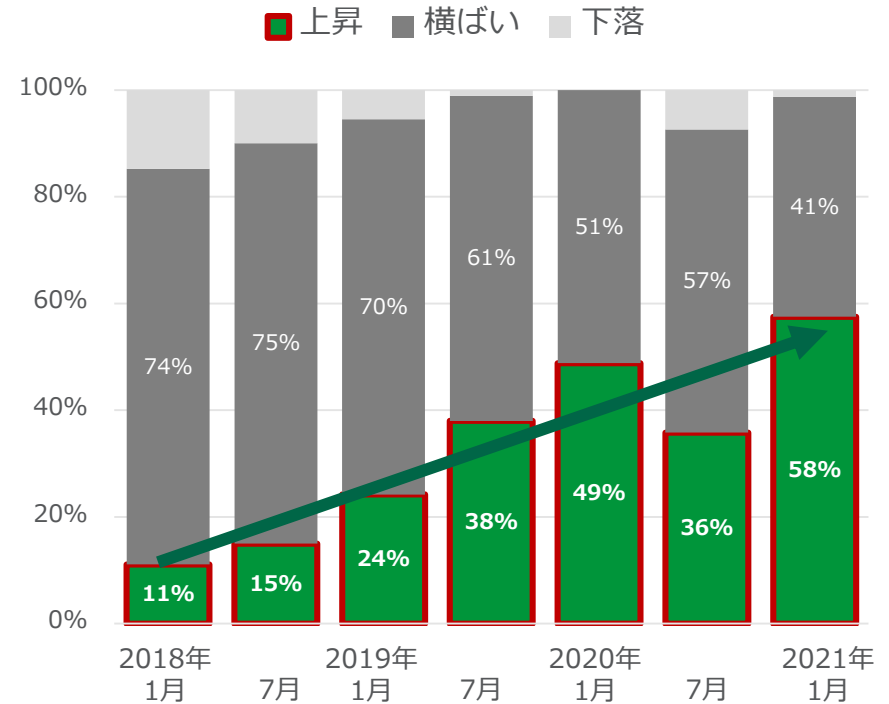
力強い内部成長の源泉

- 2020年12月末時点でポートフォリオのレントギャップは11%
- 物流施設の賃料水準について、「上昇」見通しの傾向が拡大

レントギャップ（2021年2月時点）¹



物流施設の賃料水準の見通しアンケート²



1. 本ページに関する注記はP62をご参照下さい。

2. 出所：一五不動産情報サービス「物流施設の不動産市況に関するアンケート調査（2021年2月期）」：不動産投資事業者、仲介会社、レンダー、物流会社等が回答を実施

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



- 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



- 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

GRESBへの取組み

- REIT AMチームとスポンサーインハウスPM、エンジニアリングチームが年初に目標や課題を確認
- インハウスPMチーム等が物件レベルでの電気、水等のデータを回収を実施
- 独自の省エネ・節水・廃棄物削減シミュレーションの実施や、顧客満足度調査を通じてテナントとの協力体制を構築



■ 電気使用量の検針



■ 顧客満足度調査

ESGの取組み：サステナビリティボンド発行

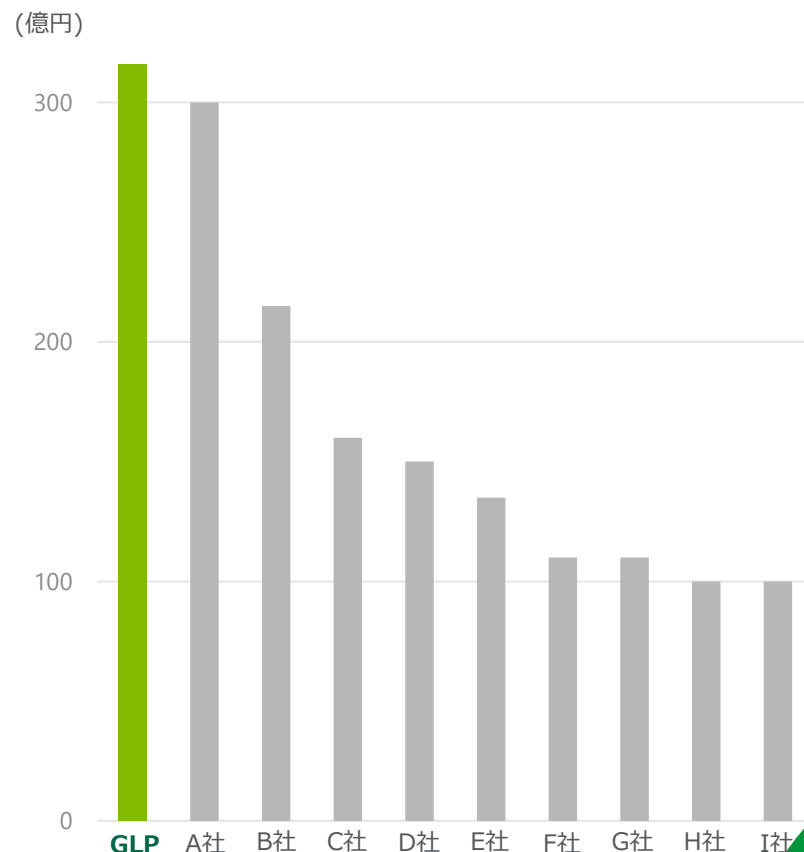
- 2020年12月に年限15年でのサステナビリティボンドを起債、2021年3月にJ-REITのサステナビリティボンドにおいて初となる年限20年での起債も実現
- 上記発行を通じて、ESG債の発行残高はJ-REITトップの316億円となる

サステナビリティボンドの発行概要

名称	第16回無担保投資法人債 (GLPサステナビリティボンド)	
発行日	2020年12月23日	対象資産 GLP尼崎
発行総額/年限	35億円/15年	
利率	年0.750%	

名称	第17回無担保投資法人債 (GLPサステナビリティボンド)	
発行日	2021年3月23日	対象資産 GLP横浜
発行総額/年限	50億円/20年	
利率	年0.970%	

ESG債の発行残高（J-REIT上位10社）¹



ESGの取組み：佐川急便との災害対応協定

- 日本GLPと佐川急便は、災害時における緊急支援物資輸送等の相互協力協定を締結（2020年12月）
- 高いBCP機能を有し災害に強い物流施設を有すGLPグループと、物資の輸送に強みを有す佐川急便の強者連合により、災害発生地域への緊急支援物資の輸配送の迅速化に向けた体制を構築

災害時協力協定後の体制

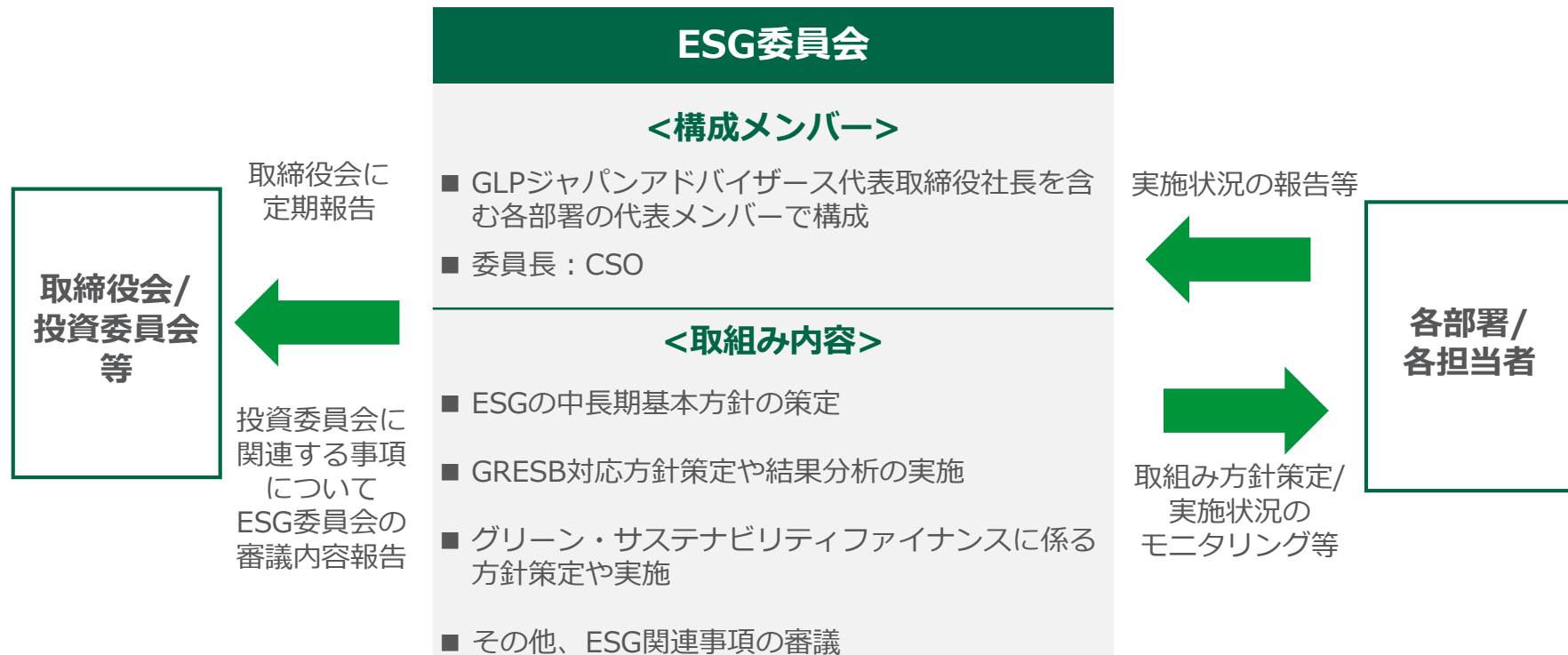
“ALL SAGAWA, ALL GLP !”



ESGの取組み： ESG委員会の設立

- GLP投資法人のサステナビリティに関する取組みを一層推進すべく、「ESG委員会」を設立
- 新たに定めるCSO(Chief Sustainability Officer)の下、各部署の代表メンバーで構成され、ESGの更なる取組み推進を担う

ESG委員会（2021年4月設立）

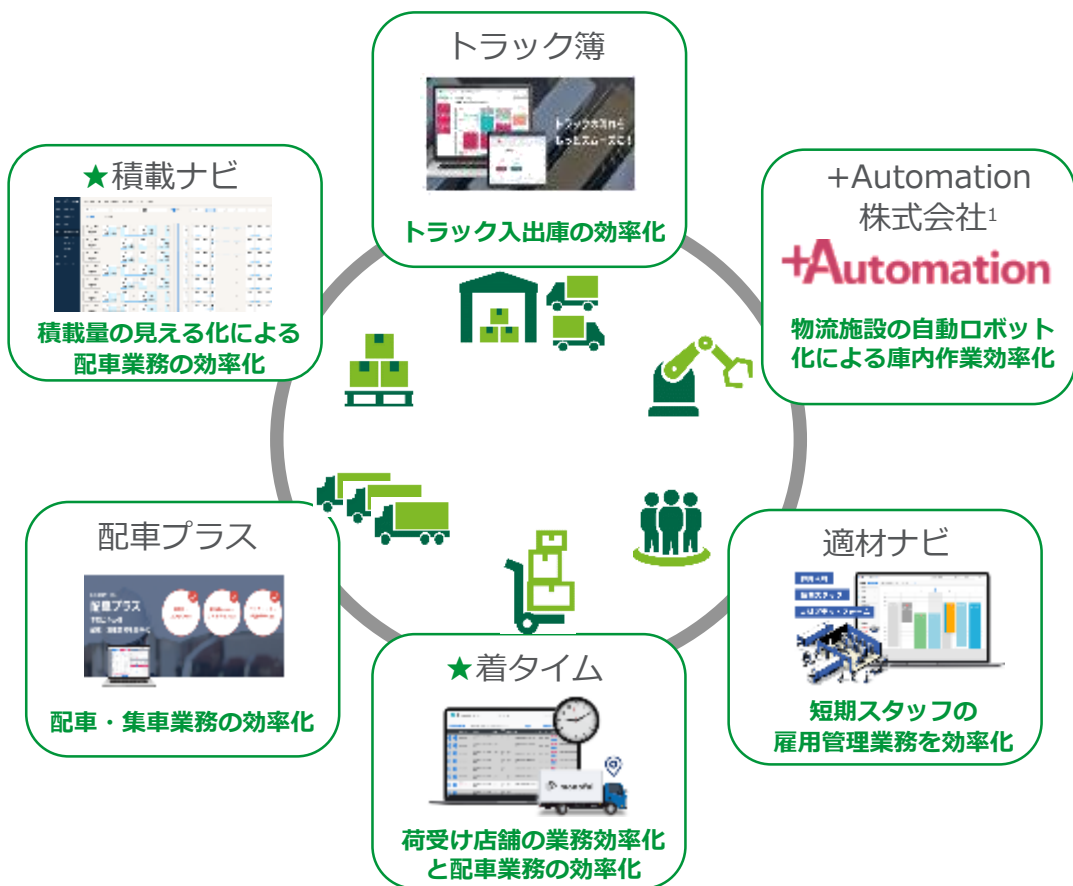


更なる成長への取組み

ロジスティクス・エコシステム実現に向けて

- 物流に関わる全ての人・企業に向けたソリューションをワンストップで提供できる物流エコシステムの構築を目指す

エコシステム構築への取組み



株式会社モノフル²のサービスの浸透

様々な業種の企業がサービスを導入

- モノフルサービスの導入企業事例



全国のトラックドライバーの 5%が利用

- トラック簿利用ドライバー数



約**5**万人

1. 三井物産・豊田自動織機・日本GLPのJV

2. 日本GLPグループの100%子会社

3. ★マーク記載について、着タイムは2020年7月に新規リリース済。積載ナビは2021年6月に新規リリース予定

先進テックを活用したサービスの浸透



- 株式会社モノフルや+Automation株式会社の活用により、GLPグループの先進テックへのアプローチは大きく進捗

モノフルの新開発プロダクト

- 先進テックを活用し、物流課題の解決を目指すモノフルは、プロダクトラインナップを続々と拡充

+Automationの浸透

- RaaS(サブスクリプションモデル)顧客を獲得し、ロボットをレンタル

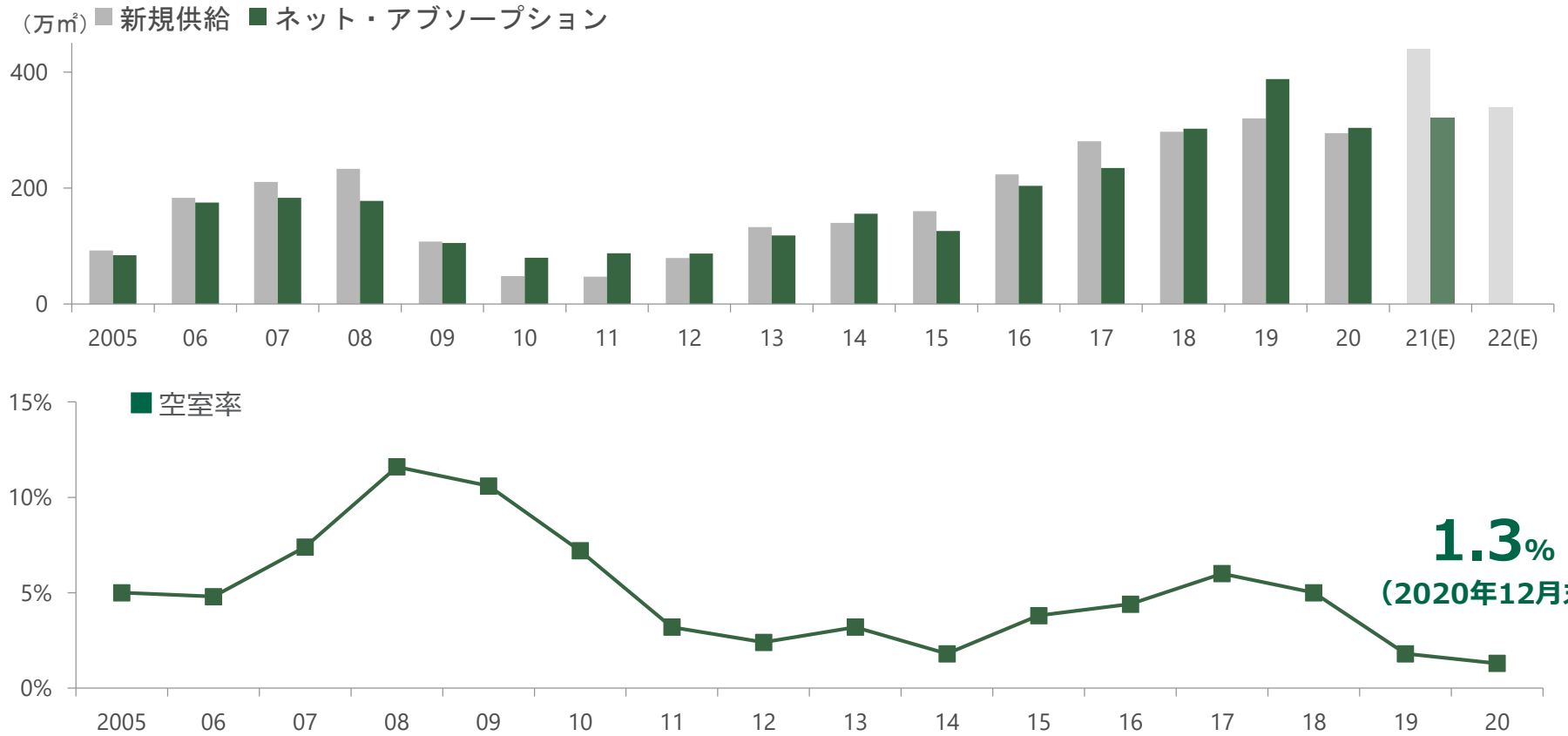
着タイム	積載ナビ
<p>株式会社スマートドライブとの共同開発</p>  <p>荷受け店舗の業務効率化</p> <ul style="list-style-type: none">■ 車両の現在位置を認識し、商品の配送先である店舗への到着予想時間を見える化■ 見える化により、店舗業務の効率化と運行計画の変更を通じた配車業務の効率化へ	<p>21年6月リリース予定</p>  <p>配車業務を効率化</p> <ul style="list-style-type: none">■ トラックの積載計画及び実績積載量を見える化■ 見える化により、積載率の改善への取組みを通じて配車業務の効率化へ

t-sort	RA-AMR
  <ul style="list-style-type: none">■ 小型の無人搬送車により倉庫内の物品を搬送するソーティングロボット■ 従来のソーター対比で、最大50%の省スペース化も実現	 <ul style="list-style-type: none">■ 人と協働する事でピッキング作業を効率化するピッキングアシストロボット■ PA-AMRが倉庫内の運搬を担当し、倉庫内作業を効率化

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

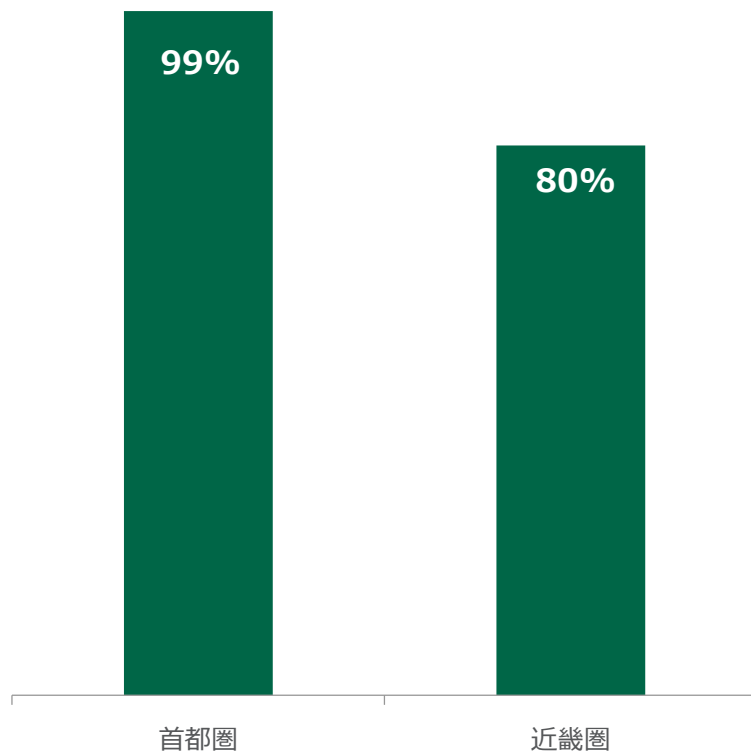
■ Eコマースと3PLの拡大等に支えられた旺盛な需要により、空室率は過去最低水準に低下



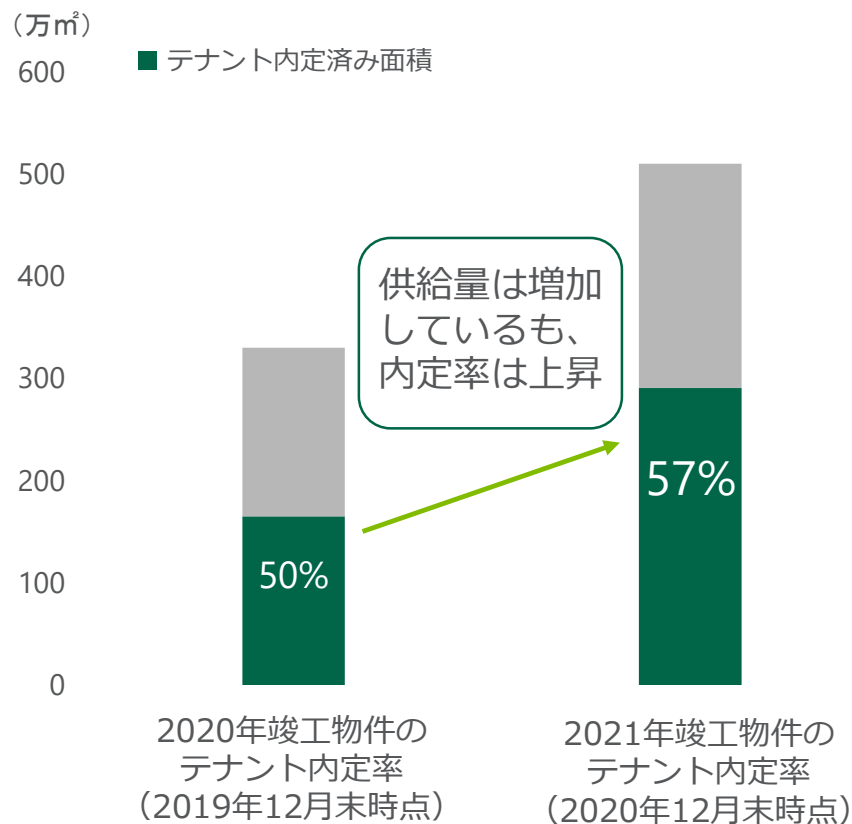
物流不動産マーケットの動向-1

- 2020年に供給された物件は、堅調な需要を背景にほぼ満床で稼働
- 2021年に予定される新規供給のうち、既に6割近くがテナント内定済み

2020年供給物件のリーシング状況



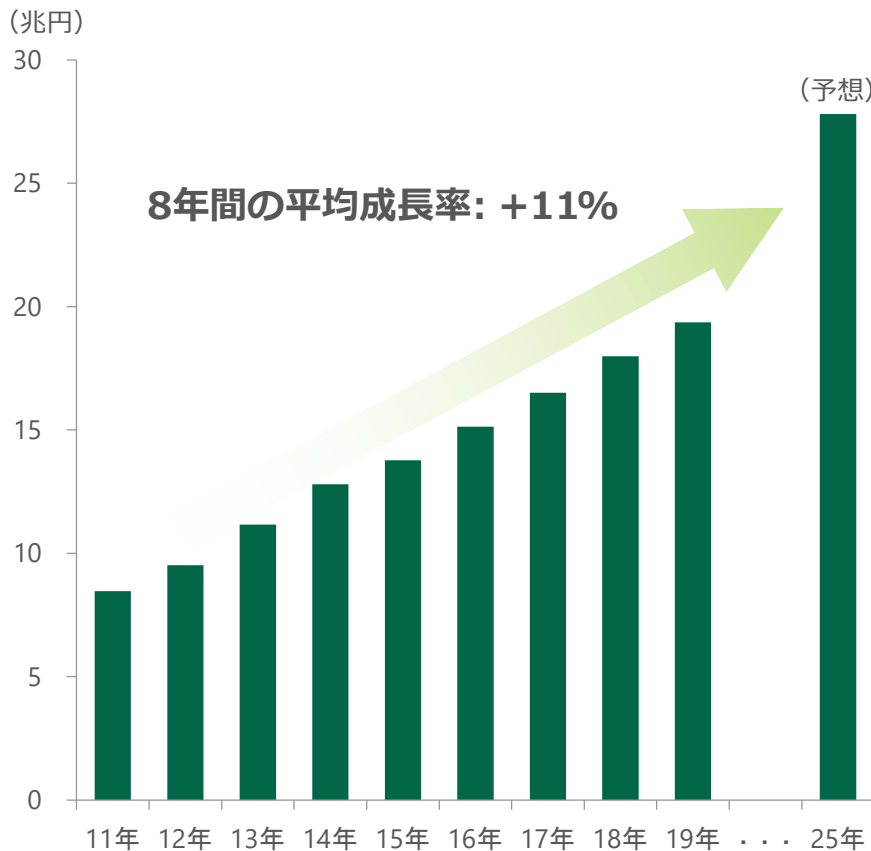
2021年の新規供給物件のテナント内定率



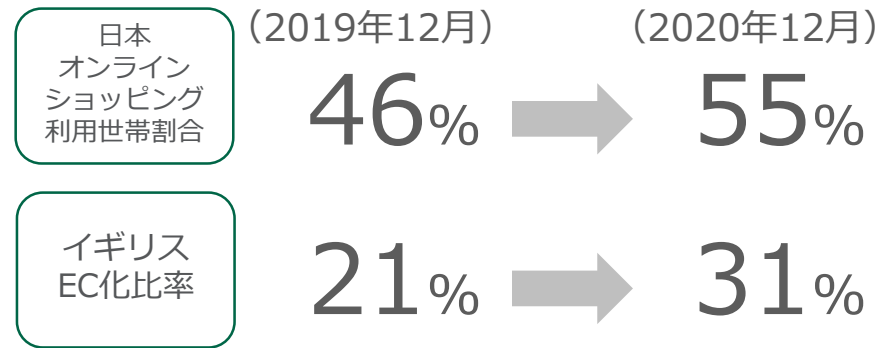
物流不動産マーケットの動向-2

- EC市場の継続的な拡大は、コロナ禍における巣ごもり消費の拡大により加速
- 配送効率性を重視するEC企業は、他テナントと比較し40%多い床面積をリース

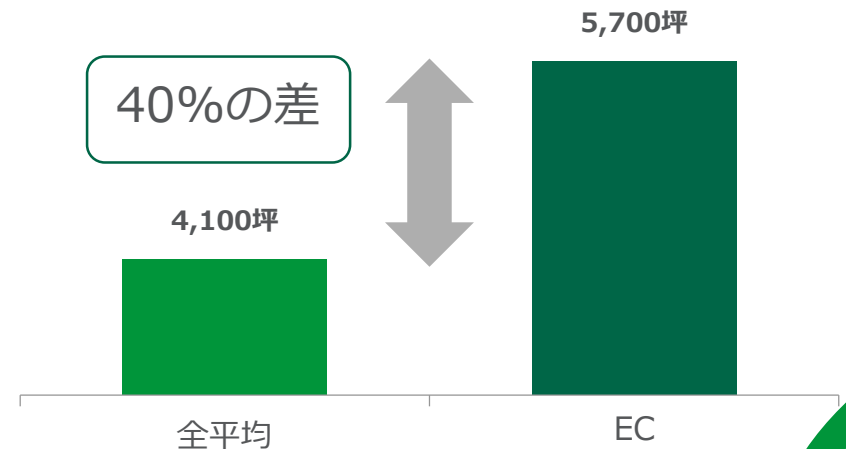
EC市場規模の推移¹



オンラインショッピング利用者の増加²



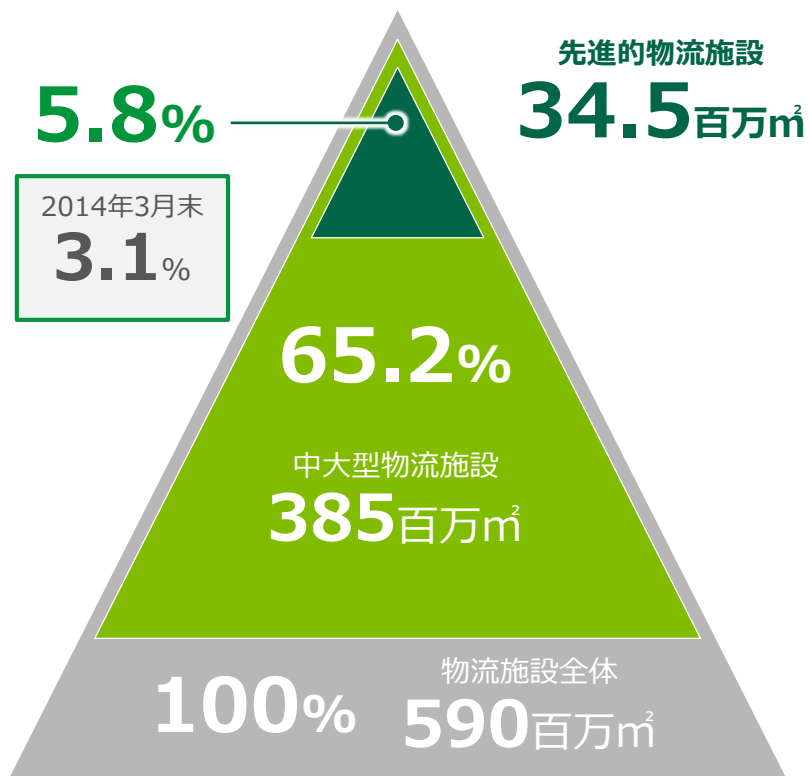
1件当たりの平均契約面積



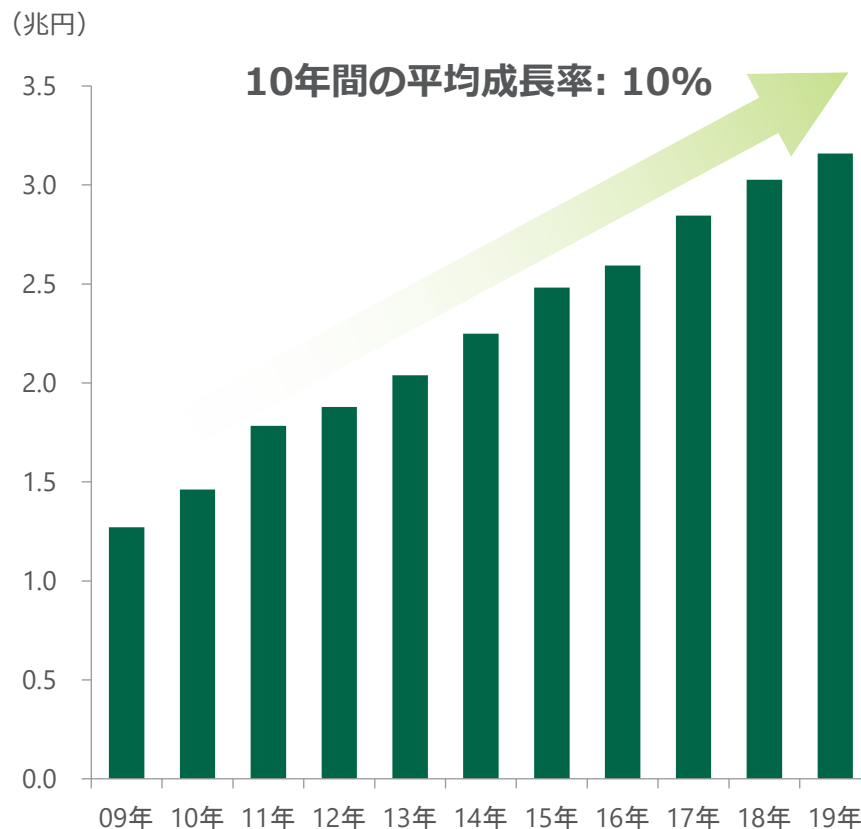
物流不動産マーケットの動向-3

- 先進的物流施設は日本国内の物流施設のわずか5%程度
- 企業が効率化の観点から物流機能を3PLへ外注する動きも、物流市場拡大を後押し

先進的物流施設の割合



3PL市場規模の推移



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 Indexes¹への組入れ

2020年度 DEAL各賞を受賞²

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³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

1. 「MSCI Global Standard Indexes」とは、米国のMSCI社が算出・公表している世界的な株価指数です。MSCI Standard Indexのうち、MSCI Japan Indexは、日本に上場する大・中型株を対象にしたインデックスです。以下同じです。
2. DEAL各賞については、P15をご参照下さい。
3. 「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。

GLP投資法人の特徴

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最大級の資産規模のJ-REIT
- 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

83物件

資産規模¹

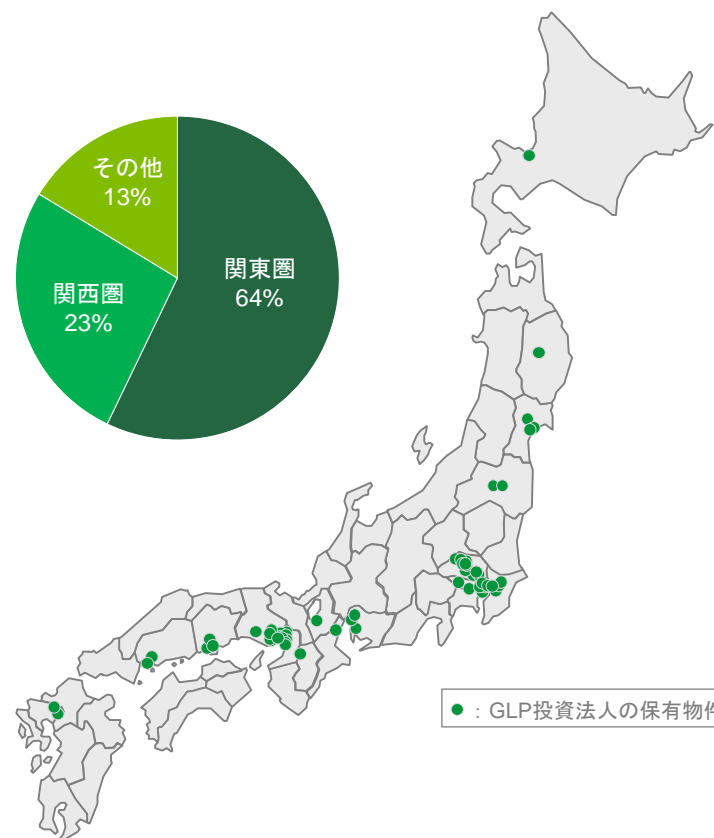
7,411億円

テナント数

149社

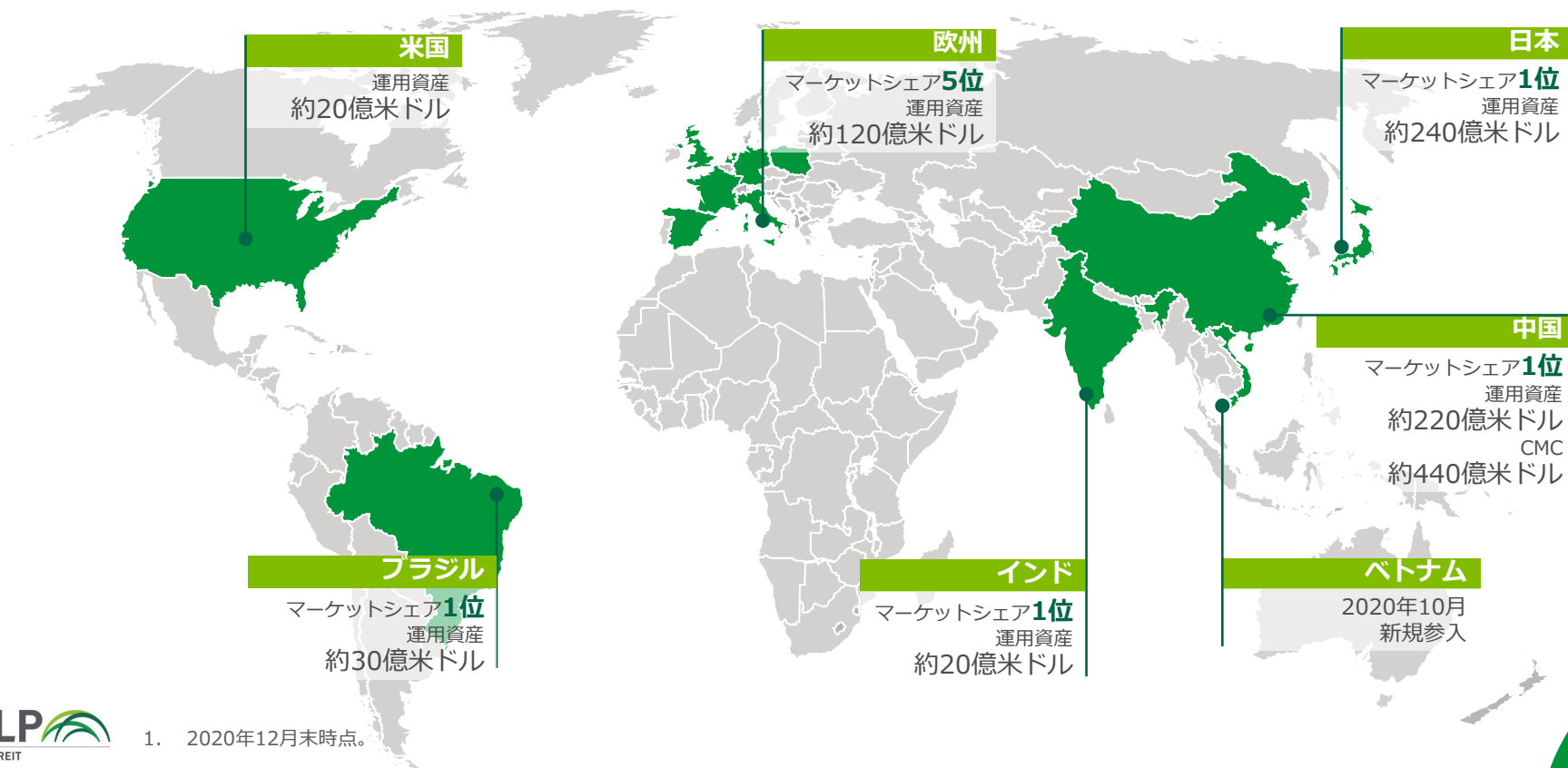
稼働率²

99.8%

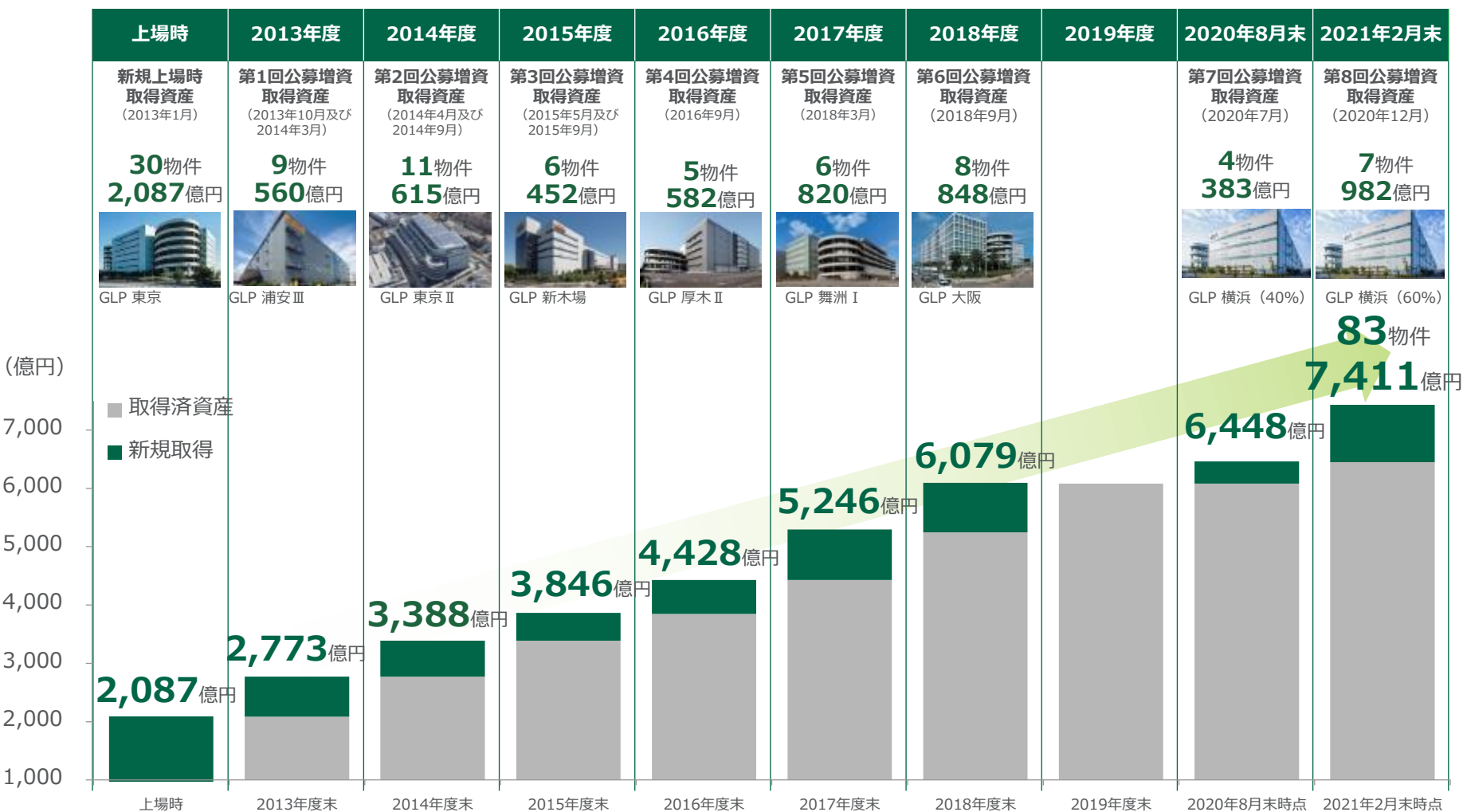


GLPグループの高い市場プレゼンス

- GLPグループは、日本、中国、欧州、ブラジル、インド、米国およびベトナムにおいて事業を展開。日本、中国、ブラジル及びインドでは運用資産残高において最大規模を有する先進的物流施設のプロバイダー
- 不動産分野のファンドで約630億米ドル、世界のプライベート・エクイティ・ファンドで約470億米ドルの資産を運用

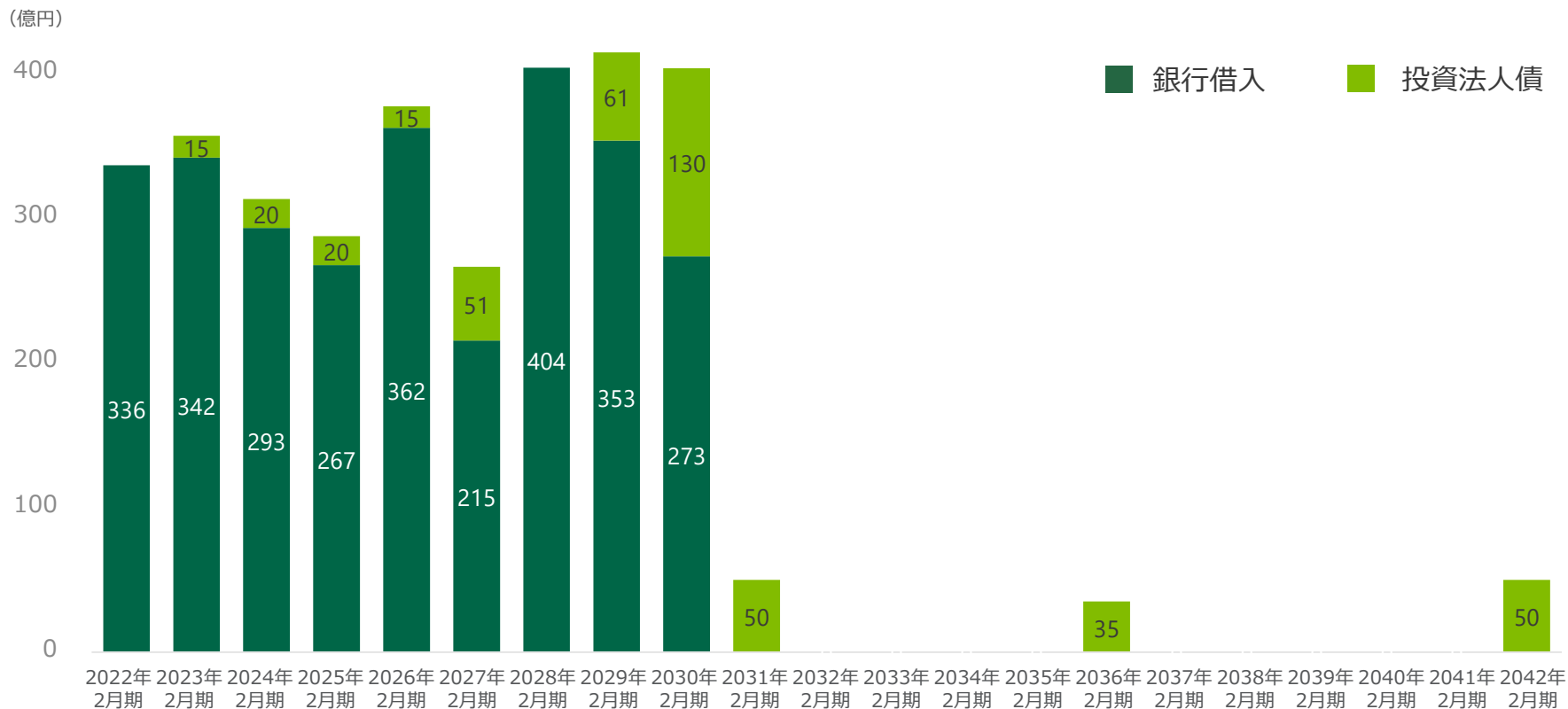


強固なスポンサーサポートを活用した外部成長実績



分散された返済期限

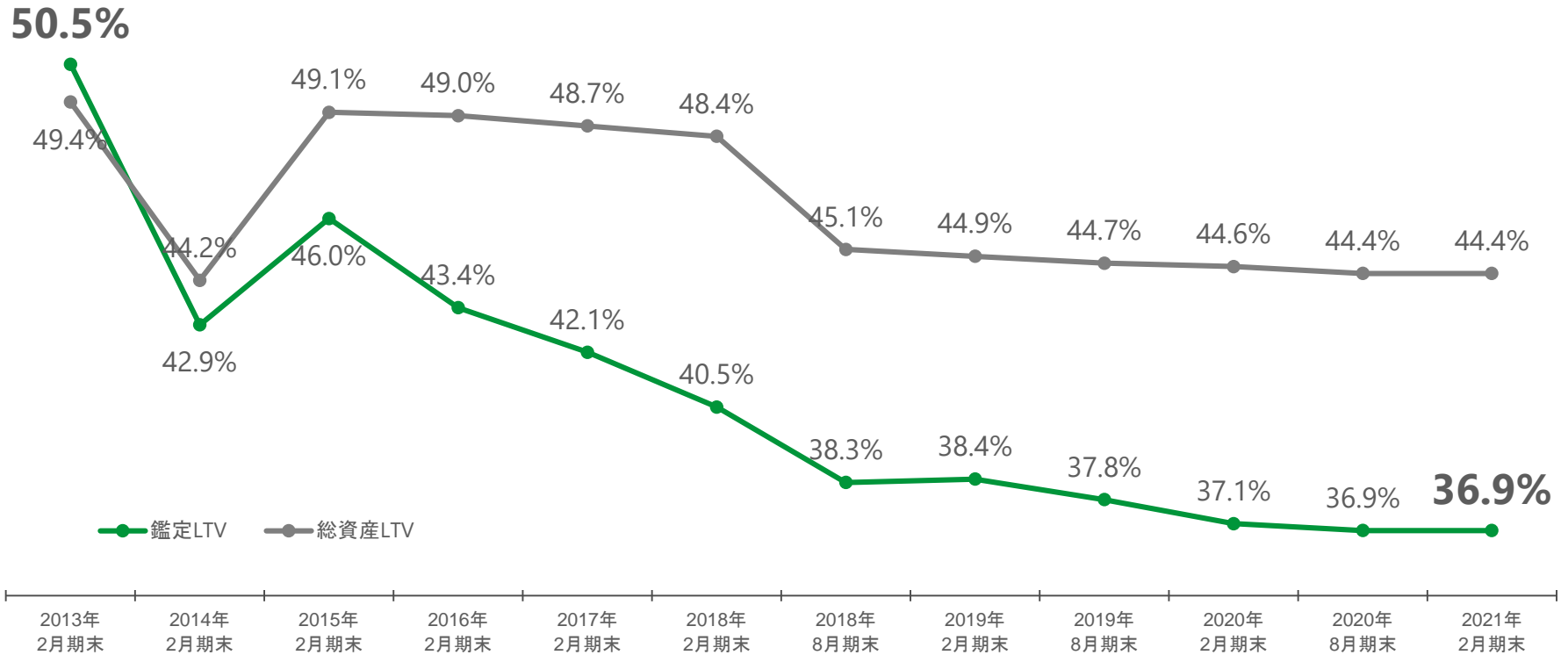
- 返済期限の分散により、安定した財務基盤を構築
- 2020年12月に15年債を発行し、2021年3月に本投資法人として初の20年債の発行により、平均調達期間の長期化も進展



適切なLTVコントロール

■ LTVの低下により、引き続き強固な財務基盤を維持

上場以来のLTV推移



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21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13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¹

施設自動化へのソリューションを提供



APPENDIX

2021年2月期：決算の概要（対2020年10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2020年10月予想比+552百万円を実現

項 目		A 期首予想 (10/13時点)	B 2021年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	20,823	21,978	1,154
	NOI	16,620	17,765	1,145
	営業利益	11,466	12,367	901
	経常利益	10,362	11,156	793
	当期純利益	10,361	10,914	552
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,887	2,989	102
	利益超過分配金を除く (1)	2,601	2,513	▲88
	利益超過分配金 (2)	286	476	190
その他	期末稼働率 ¹	99.9%	99.7%	-0.2%
	期中平均稼働率 ¹	99.8%	99.8%	±0.0%

2021年2月期

当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

+670	新規取得物件による効果	
	・ NOI増加	+1,030
	・ 減価償却費増加	▲202
	・ 増資・借入コスト	▲117
	・ 運用報酬の増加他	▲40
+124	NOIの増加	
	・ 発電設備賃貸収入の増加	+57
	・ 水道光熱費減少	+36
	・ 賃料収入の増加	+46
	・ その他	▲15
▲1	各種費用の減少	
	・ 支払利息の減少	+6
	・ 投資法人債利息の減少	+1
	・ 運用報酬の増加	▲3
	・ 売却による控除対象外消費税	▲30
	・ その他	+26
▲241	特別損益	
	・ 災害損失引当金繰入額	▲241
+552	(2020年10月予想比)	

2021年2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+1,218百万円を実現

項 目		2020年 8月期実績	B 2021年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	19,893	21,978	+2,085
	NOI	16,429	17,765	+1,335
	営業利益	10,881	12,367	+1,486
	経常利益	9,693	11,156	+1,462
	当期純利益	9,695	10,914	+1,218
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,831	2,989	+158
	利益超過分配金を除く (1)	2,434	2,513	+79
	利益超過分配金 (2)	397	476	+79
その他	期末稼働率 ¹	99.9%	99.7%	-0.2%
	期中平均稼働率 ¹	99.8%	99.8%	±0.0%

2021年2月期

当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

+533	GLP廿日市の売却による効果	<ul style="list-style-type: none"> 売却益の増加 +586 NOI剥落 ▲53
+670	新規取得物件による効果	<ul style="list-style-type: none"> NOI増加 +1,030 減価償却費増加 ▲202 増資・借入コスト ▲117 運用報酬増加他 ▲40
+362	NOIの増加	<ul style="list-style-type: none"> 2020年7月取得物件の寄与 +619 発電設備賃貸収入の減少 ▲206 GLP西神売却による剥落 ▲37 その他 ▲13
▲106	各種費用の減少	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息の減少 +20 営業外費用（その他）減少 +48 運用報酬の増加 ▲121 売却による控除対象外消費税 ▲30 その他 ▲23
▲241	特別損益	<ul style="list-style-type: none"> 災害損失引当金繰入額 ▲241

+1,218 (対前期比)

2021年2月期、2021年8月期 業績予想の概要

- 21年8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▲558百万円となるものの、売却益を除くベースでは前期比+520百万円

項 目		A 2021年 2月期実績	B 2021年 8月期予想 ¹	B - A	2022年 2月期予想 ¹
運用状況 (百万円)	営業収益	21,978	22,380	402	21,932
	NOI	17,765	18,515	749	18,336
	営業利益	12,367	11,670	▲697	11,514
	経常利益	11,156	10,394	▲761	10,280
	当期純利益	10,914	10,355	▲558	10,280
	参考：当期純利益 (売却益を除く)	9,834	10,355	+520	10,280
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,989	2,697	▲292	2,659
	(1) 利益超過分配金 を除く	2,513	2,384	▲129	2,366
	(2) 利益超過分配金	476	313	▲163	293

2021年8月期

当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

+716 新規取得物件による効果

・ NOI増加	+1,096
・ 減価償却費増加	▲208
・ 増資・借入コスト	▲25
・ 運用報酬増加他	▲147

▲346 NOIの減少

・ 発電設備賃貸収入の増加	+230
・ 公租公課増加	▲84
・ 水道光熱費増加	▲63
・ 賃料収入の減少	▲36
・ その他営業費用の増加	▲198
・ その他	▲195

▲52 各種費用の増加

・ 投資法人債利息の増加	▲27
・ 支払利息の増加	▲10
・ 前期の控除対象外消費税分	+30
・ 固定資産除却損の減少	+14
・ その他	▲59

▲1,079 GLP廿日市の売却効果剥落

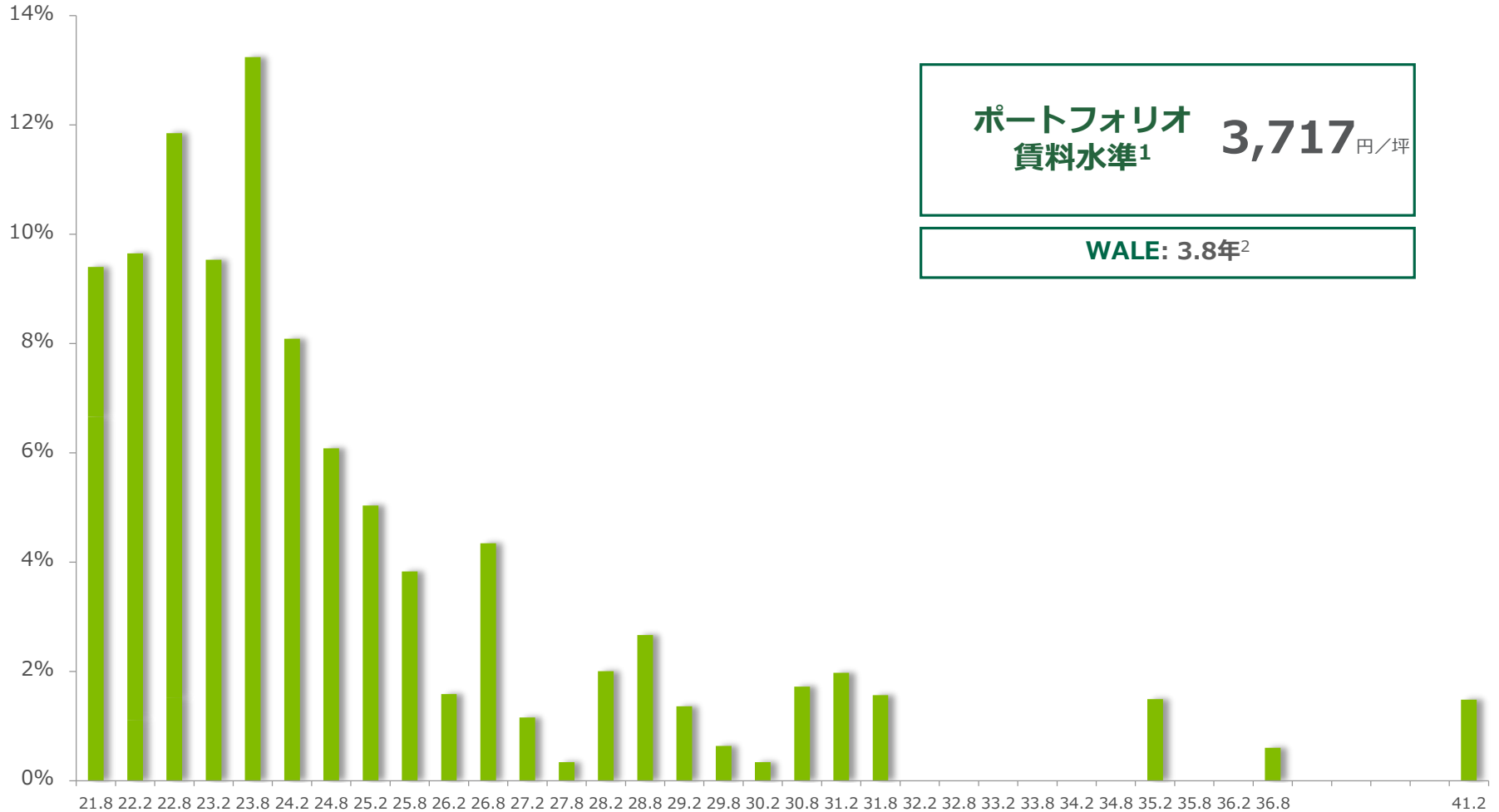
+ 203 特別損益

・ 災害損失引当金繰入額の減少

▲558 (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¹ **3,717** 円/坪

WALE: 3.8年²

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1月末時点)

航空写真



リング



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

SAGAWA

SEINO
東京西濃

GION

- 佐川急便株式会社・西濃運輸株式会社は共に、ターミナルとして入居し、集荷・配送機能を提供予定。
- 関西・中部エリアに繋がる幹線輸送、圏央道を活用した拠点輸送、ラストワンマイル等、幅広い輸配送サービスを提供可能。
- 株式会社ギオンは、地元相模原の有力物流会社。
- 冷凍冷蔵を含む3温度帯での保管が可能なことを評価。

ESGの取組み「環境」

グリーンリース¹契約率 100% (2021年2月期実績)

グリーンリース契約率

100%

(2021年2月期実績)

- 2021年2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3月に「GLP・MFLP市川塩浜」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

BELS評価の取得例

評価ランク ★★★★★



評価ランク ★★★★★



GRESBリアルエステイト評価の取得

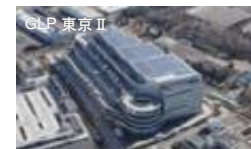


- 2020年「GRESBリアルエステイト評価」において、「5 Star」「Global Sector Leader」及び「Asia Sector Leader」を獲得

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



環境に配慮した建物



太陽光パネル



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

1. 賃貸借契約書に環境認証取得のための協働、エネルギー消費量等のデータの共有等に関する条項を含めた契約です。

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

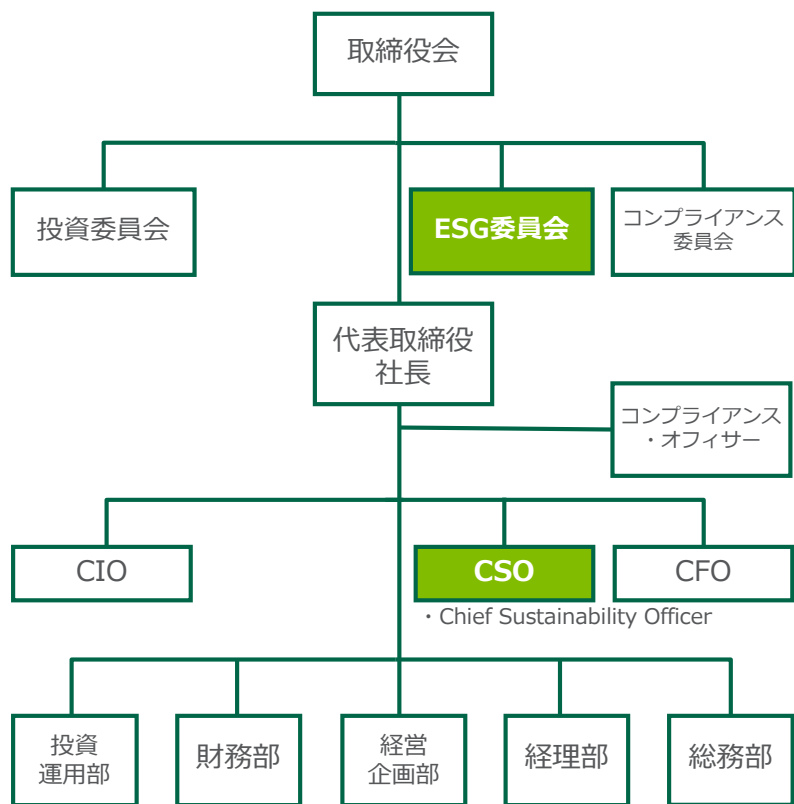


フォトロード

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



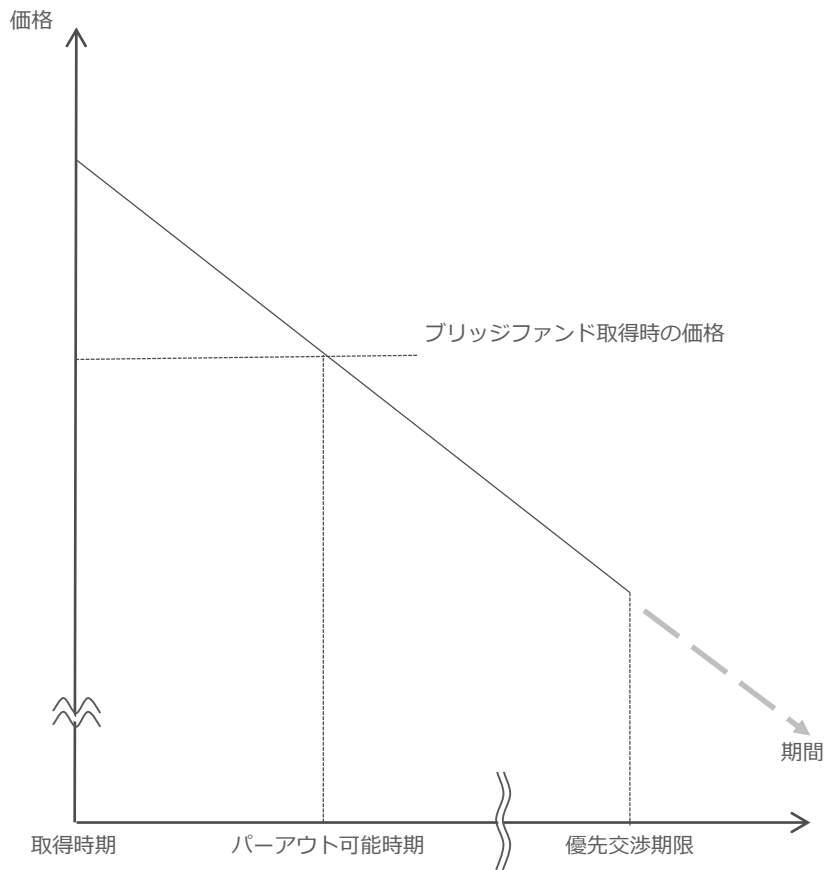
日本GLP役員・従業員持投資口会

- 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



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



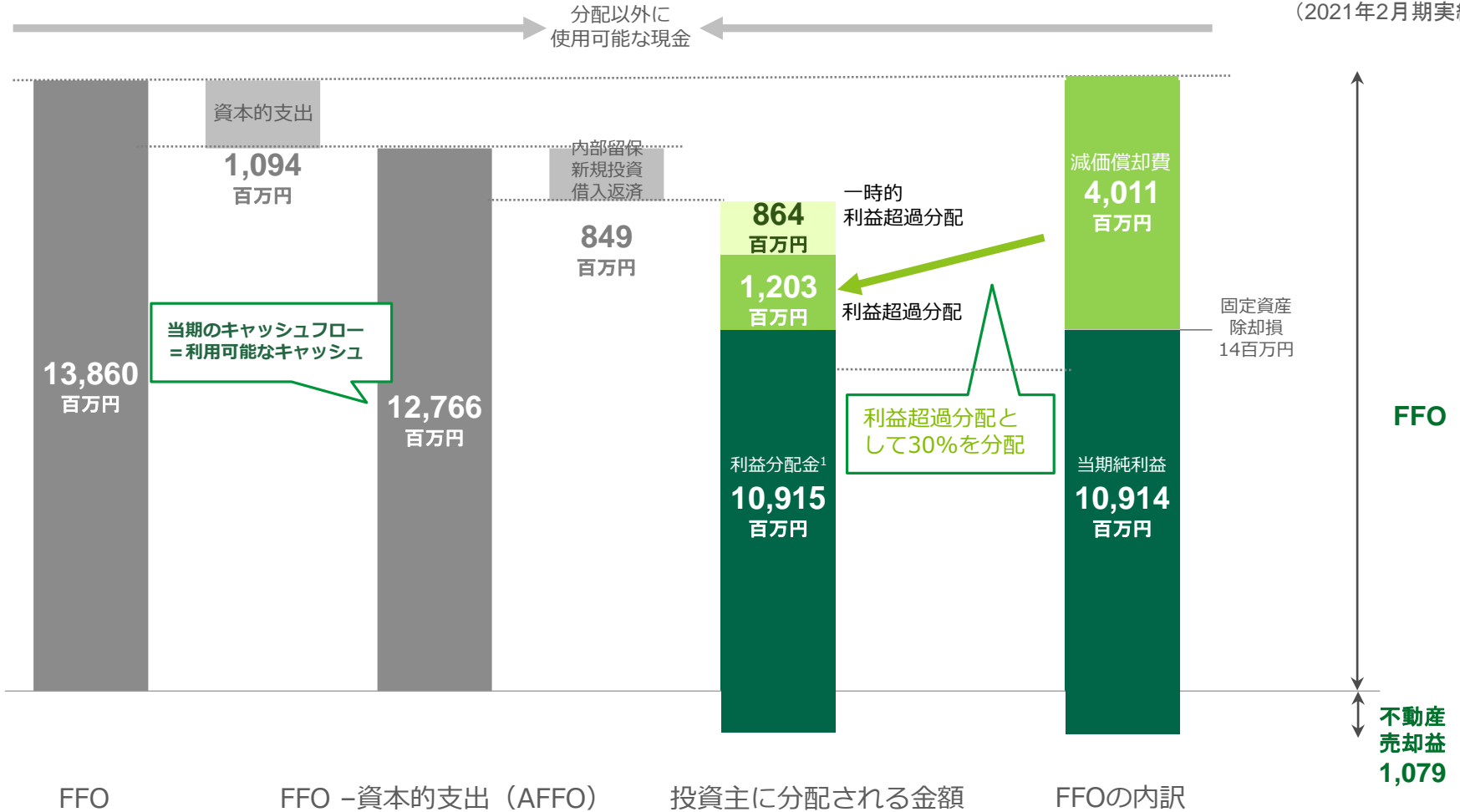
取得価格の逓減	将来の取得価格は、ブリッジファンドがその保有期間中に得た各物件に係る物件収支とSPC運営費用を前提に計算され、ブリッジファンドの保有期間に概ね比例して逓減する
取得物件数とタイミングのコントロール	優先交渉権取得により取得物件数や取得タイミングを優先交渉権期間内で任意に決定。 一方で、取得の義務はなし
その他	ブリッジファンドからの買主は、GLP投資法人もしくはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が指定するその他の法人（後継ブリッジファンド ² を含む）

ブリッジ物件		優先交渉権取得物件
 GLP 新座	 GLP 狭山日高 I	 鈴鹿プロジェクト¹
 GLP 座間	 六甲物件 (仮称)	 GLP 沖縄浦添¹

1. 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みであり、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。
 2. 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。

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

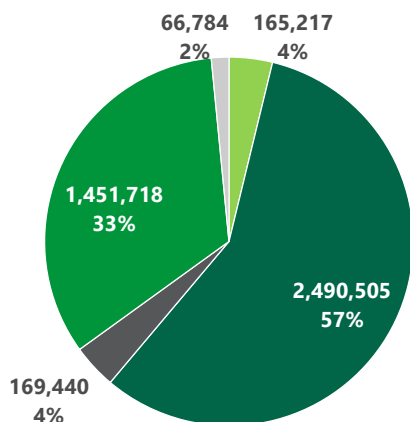
(2021年2月期実績)



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2月期末時点)

所有者別投資口数¹

(単位：口)

発行済総投資口数
4,343,664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)	3期 (2013/8期)	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)
金融機関	71	90	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197
国内法人	208	227	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338
外国法人・個人	191	225	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583
個人・その他	11,768	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
合計	12,238	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

上位投資主の概要²

名称	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	792,043	18.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	736,689	16.9%
STICHTING PGM DEPOSITARY PGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	275,132	6.3%
野村信託銀行株式会社(投信口)	194,237	4.4%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	153,263	3.5%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	3.0%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	80,866	1.8%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	77,833	1.7%
日本証券金融株式会社	61,449	1.4%
SMBC日興証券株式会社	45,113	1.0%
合計	2,548,865	58.6%

ポートフォリオ一覧 1

(2021年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	3.1%	56,757	56,757	100.0%	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.7%	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	0.7%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	2.1%	101,623	101,623	100.0%	2
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	1.6%	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	2.6%	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	0.6%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	1.3%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	2.0%	59,208	59,208	100.0%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.7%	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	2.5%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	0.9%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	4.9%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.3%	17,062	17,062	100.0%	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.6%	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 ³	15,500	2.1%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	2.8%	74,176	74,176	100.0%	2

ポートフォリオ一覧 2

(2021年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.5%	62,362	62,362	100.0%	1
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	1.0%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,790	1.1%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,940	2.3%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.5%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.8%	23,832	23,832	100.0%	1
関東圏-37	GLP横浜	40,420	5.5%	95,312	95,312	100.0%	5
関東圏-38	GLP川島	12,150	1.6%	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	2.9%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP東扇島Ⅲ	6,321	0.9%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP浦安Ⅱ	16,886	2.3%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-44	GLP柏Ⅱ	8,106	1.1%	32,363	32,363	100.0%	1
関東圏-45	GLP八千代Ⅱ	13,039	1.8%	54,240	54,240	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	1.1%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	1.3%	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	3.4%	110,224	110,224	100.0%	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.3%	12,342	12,342	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	0.5%	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	1.0%	35,417	35,417	100.0%	1

ポートフォリオ一覧 3

(2021年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	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	2.6%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.9%	128,486	125,834	97.9%	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	1.0%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.4%	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	1.1%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	1.1%	31,239	31,239	100.0%	2
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	0.6%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.4%	27,671	21,591	78.0%	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	0.8%	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	1.5%	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	1.7%	63,015	62,363	99.0%	6
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	1.7%	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		741,133	100.0%	3,201,091	3,190,182	99.7%	149

鑑定評価額一覧 1

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (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	32,800	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	6,840	6,970	3.9%	6,700	3.7%	4.1%
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	10,100	10,300	4.0%	9,930	3.8%	4.2%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,210	6,380	4.5%	6,140	4.6%	4.7%
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	18,700	18,900	4.5%	18,600	1-2y 4.2% 3-10y 4.4%	4.5%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,160	2,190	4.4%	2,140	1y 4.3% 2-3y 4.4% 4y- 4.5%	4.6%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	15,100	15,400	4.4%	15,000	1-3y 4.3% 4-5y 4.4% 6-10y 4.5%	4.6%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,960	3,060	4.7%	2,910	1y 4.6% 2-10y 4.8%	4.9%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	JLL森井鑑定株式会社	26,800	27,200	3.8%	26,300	3.6%	4.0%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	10,200	10,400	3.8%	10,000	3.6%	4.0%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,650	5,750	4.0%	5,540	3.8%	4.2%
関東圏-12	GLP 越谷 II	JLL森井鑑定株式会社	14,800	15,100	3.7%	14,500	3.5%	3.9%
関東圏-13	GLP 三郷 II	JLL森井鑑定株式会社	22,600	23,000	3.7%	22,100	3.5%	3.9%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,900	7,050	3.5%	6,740	3.3%	3.7%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	10,100	10,400	4.1%	10,000	1-3y 3.9% 4-10y 4.1%	4.3%
関東圏-16	GLP 船橋 III	シービーアールイー株式会社	4,650	4,780	3.9%	4,650	3.7%	4.0%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	8,060	8,190	4.6%	7,930	4.4%	4.8%
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社谷澤総合鑑定所	23,300	23,700	3.7%	23,100	1-2y 3.6% 3-10y 3.7%	3.8%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	JLL森井鑑定株式会社	8,760	8,950	3.5%	8,560	3.3%	3.7%
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-22	GLP 桶川	シービーアールイー株式会社	3,120	3,110	4.6%	3,120	4.4%	4.7%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	13,100	13,700	3.8%	12,800	1-2y 3.8% 3-10y 3.9%	4.0%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,800	5,790	4.5%	5,800	1-2y 4.3% 3y 4.4% 4y- 4.5%	4.6%

鑑定評価額一覧 2

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (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	10,600	10,800	4.1%	10,300	3.9%	4.3%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,360	3,430	4.2%	3,290	4.0%	4.4%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	18,450	18,550	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	25,500	25,700	3.9%	25,400	1-5y 3.8% 6-10y 3.9%	4.0%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	12,100	12,600	4.4%	11,900	1-5y 4.3% 6y- 4.4%	4.5%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,590	5,650	4.6%	5,570	1-4y 4.2% 5-10y 4.4%	4.6%
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,090	8,220	3.9%	8,040	1-2y 3.8% 3y- 3.9%	4.0%
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	8,630	8,840	3.9%	8,420	3.7%	4.1%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	19,000	19,300	3.8%	18,600	3.6%	4.0%
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	19,400	20,200	3.8%	19,200	1y 3.8% 2-10y 3.9%	4.0%
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	6,320	6,400	4.4%	6,280	1-2y 4.3% 3-10y 4.4%	4.5%
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	44,500	46,200	3.5%	43,800	3.3%	3.7%
関東圏-38	GLP 川島	株式会社谷澤総合鑑定所	12,500	12,800	4.1%	12,300	1-3y 3.9% 4y- 4.1%	4.2%
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	8,650	8,780	4.1%	8,510	3.8%	4.2%
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,560	2,660	3.9%	2,510	3.6%	4.1%
関東圏-41	GLP狭山日高Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	22,700	23,100	4.2%	22,500	1-2y 4.0% 3y- 4.2%	4.3%
関東圏-42	GLP東扇島Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	6,550	6,800	4.0%	6,440	3.7%	4.2%
関東圏-43	GLP浦安Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	17,600	17,900	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	8,630	9,060	4.1%	8,440	1-3y 4.1% 4-10y 4.2%	4.3%
関東圏-45	GLP八千代Ⅱ	シーピーアールイー株式会社	14,500	14,500	4.1%	14,500	3.7%	4.1%

鑑定評価額一覧 3

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (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-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,530	6,560	4.7%	6,490	4.3%	5.0%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	9,620	9,750	4.4%	9,490	4.2%	4.6%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	12,400	12,500	4.5%	12,300	4.2%	4.7%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,850	2,890	4.9%	2,800	4.6%	5.2%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	6,260	6,320	4.9%	6,190	4.5%	5.2%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	32,000	32,500	4.0%	31,400	3.8%	4.2%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,650	2,690	4.9%	2,600	4.5%	5.3%
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	2,300	2,310	5.0%	2,290	4.6%	5.2%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,370	4,380	4.7%	4,360	4.7%	4.9%
関西圏-11	GLP 門真	シーピーアールイー株式会社	3,420	3,480	4.5%	3,420	4.3%	4.6%
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%	4,860	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	7,770	7,800	4.6%	7,730	4.6%	5.0%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	4,970	5,040	4.7%	4,890	4.4%	4.9%
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	19,800	20,100	4.3%	19,500	4.1%	4.5%
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	41,300	42,000	3.7%	40,500	3.5%	3.9%
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	7,790	7,900	4.7%	7,680	4.5%	4.9%
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2,870	2,900	5.2%	2,830	4.6%	5.0%
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,730	4,800	4.8%	4,650	4.6%	5.0%
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	8,840	9,010	3.9%	8,660	3.7%	4.1%
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	8,530	8,720	4.0%	8,330	3.8%	4.2%
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	3,960	4,060	5.0%	3,920	1y 4.7% 2-3y 4.8% 4-10y 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 ¹ (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	4,670	4,710	5.3%	4,650	1y 5.0% 2-3y 5.1% 4-10y 5.2%	5.5%
その他-4	GLP 郡山 III	株式会社谷澤総合鑑定所	2,820	2,910	5.3%	2,780	1-3y 5.0% 4-10y 5.2%	5.5%
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式会社	8,560	8,710	4.2%	8,400	4.0%	4.4%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,720	1,740	5.6%	1,700	5.4%	5.8%
その他-7	GLP 早島 II	一般財団法人日本不動産研究所	3,000	3,020	5.1%	2,970	4.8%	5.3%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,350	6,440	4.8%	6,250	4.3%	5.2%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	7,050	7,140	4.8%	7,010	1y 4.5% 2-10y 4.7%	5.0%
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2,390	2,420	5.2%	2,350	5.0%	5.4%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,380	4,440	5.3%	4,360	1-6y 5.3% 7-10y 5.5%	5.5%
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	14,600	14,900	4.0%	14,300	3.8%	4.2%
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	1y 5.2% 2-10y 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	4,480	4,510	5.3%	44,400	5.0%	5.5%
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	11,200	11,400	4.5%	11,000	4.1%	4.9%
その他-20	GLP 富谷 IV	JLL森井鑑定株式会社	6,590	6,690	4.9%	6,490	4.7%	5.1%
その他-21	GLP 岡山総社 I	株式会社谷澤総合鑑定所	13,300	13,400	4.9%	13,300	1y 4.8% 2-4y 4.9% 5y- 5.0%	5.1%
その他-22	GLP 岡山総社 II	株式会社谷澤総合鑑定所	13,000	13,300	4.9%	12,900	1y 4.8% 2-4y 4.9% 5y- 5.0%	5.1%
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,080	2,250	4.6%	2,190	1y 4.6% 2-10y 4.7%	4.8%
合計			892,658	909,792	4.1%	919,648		4.3%

注記

P17

1. 「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。

P23

1. 「賃料ギャップ」は以下の計算式により求められる数値を、小数第一位を四捨五入して記載しています。賃料ギャップ = (市場賃料 - 現行賃料) ÷ 現行賃料 × 100
「現行賃料」は、本投資法人が2021年2月期末時点にて保有する全83物件のうち取得価格が50億円以上の物件の坪当たり賃料を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。
「市場賃料」は、CBRE「対象不動産における物流施設市況調査」における本投資法人が2021年2月期末時点にて保有する全83物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2020年12月期末時点の想定成約賃料水準（表面賃料）の平均値を記載しています。

P31

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. 「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。
3. 「ネット・アブソープション」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・アブソープション」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。
4. 「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。

P33

1. 出所：日本：実績値については経済産業省「令和元年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（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2020年版」（2019年12月）
「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：日本：総務省統計局「家計消費状況調査」（2021年2月）
「EC化率」は、各国における全ての商取引金額に対する電子商取引(EC)市場規模の割合を示しています。

注記

P34(左)

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。

P34(右)

1. 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。
2. 一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。
3. 一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。
4. 上記のとおり、任意のアンケートに対し回答があった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答があった事業者の数の増加によるものや回答があった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。

P39

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。

P40

1. 各年2月期の数値は、各計算期間末までの1年間に満期を迎える借入金及び投資法人債を記載

P44-45

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、「期中平均稼働率」は、各月末時点稼働率の平均を四捨五入して算出しています。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。

P47

1. 2021年3月末時点において有効な賃貸借契約に基づき、倉庫部分の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3月末時点において、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示しています。

P55-57

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。「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。

P58-61

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。

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/>