



# GLP CAPITAL PARTNERS



## 2024年8月期（第25期） 決算説明資料

GLP投資法人（3281）

2024年10月15日

# 目次

---

I.	決算ハイライト	P3
II.	成長につながる今期の取り組み	P7
III.	今後の成長に向けた考え方	P14
IV.	今後の成長戦略	P19
V.	マーケット	P26
VI.	GLP投資法人の特徴	P30
VII.	Appendix	P35

---

# 決算ハイライト



# 決算ハイライト

物流不動産の需給環境や金融環境が変化する中でも、内部成長、物件売却、財務戦略といった成長戦略の着実な実行により、分配金は当初予想対比で大幅成長

## 2024年8月期実績

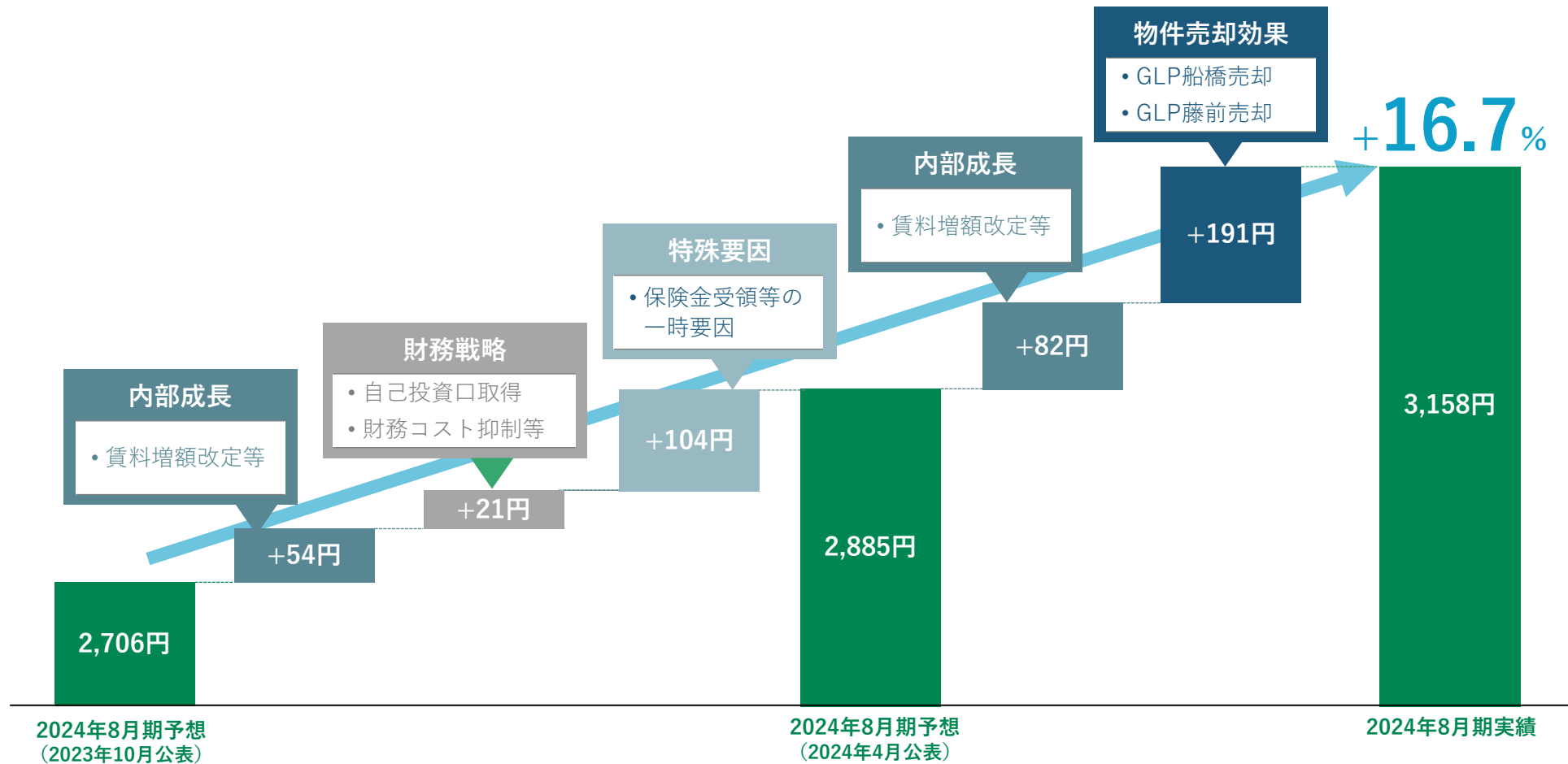
	当初予想 (2023年10月公表)	実績	差異 (当初予想比)
1口当たり 分配金	2,706円	3,158円	+16.7%
NOI	206.8億円	215.9億円	+4.4%
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	98.3%	99.9%	+1.6%
総資産LTV	44.5%	44.6%	+0.1%

## 2025年2月期予想

	当初予想 (2024年4月公表)	最新予想	差異 (当初予想比)
1口当たり 分配金	2,667円	3,308円	+24.0%
NOI	206.4億円	208.4億円	+1.0%
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	98.5%	99.5%	+1.0%
総資産LTV	44.8%	44.6%	▲0.2%

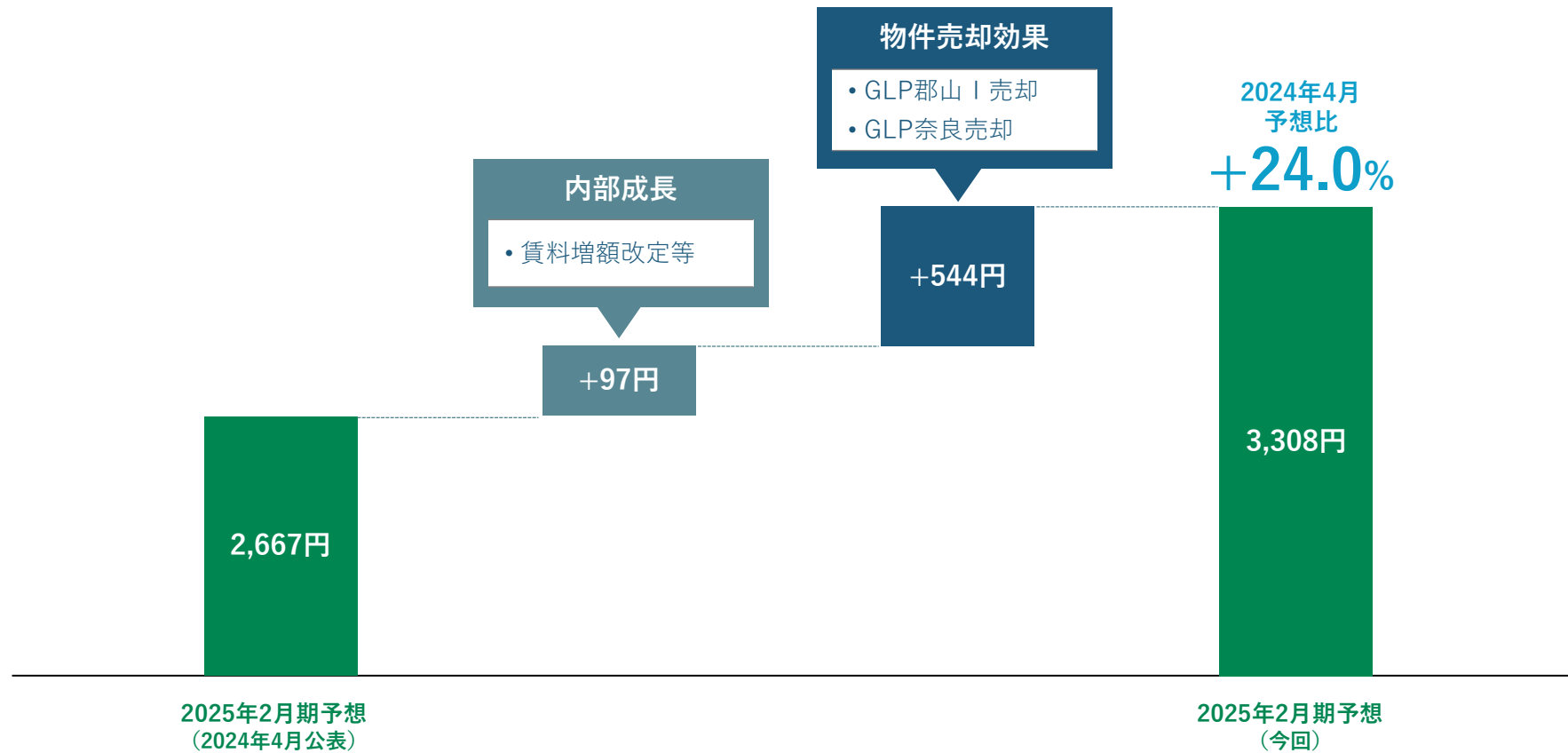
# 2024年8月期分配金実績（対2023年10月予想比）

内部成長、物件売却、財務戦略の組み合わせにより、分配金実績は16.7%上振れ



# 2025年2月期分配金予想（対2024年4月予想比）

内部成長、物件売却の効果により、分配金予想は24.0%上振れ



成長につながる今期の取り組み



# 金利上昇局面における内部成長の実現

インフレ、金利上昇下でも分配金寄与利益は成長

## インフレ、金利上昇に伴うDPUへの影響

- 2023年8月期初から継続保有する84物件で比較すると、1年前対比でデットコスト上昇をNOIの増加が大幅に上回り、約2%の内部成長を実現

	2023年8月期 実績	2024年8月期 実績	増加額
NOI	197.2億円	201.7億円	+4.5億円 (+2.3%)
デットコスト	14.1億円	15.0億円	+0.9億円
分配金 寄与利益	183.1億円	186.7億円	+3.6億円 (+2.0%)

## NOIの成長を実現できる圧倒的な賃料成長力

### ① 契約更改時の賃料成長

賃料増額率<sup>1</sup>  
+6.8%  
(直近3年平均)

WALE<sup>2</sup>  
4.5年

### ② 契約期間中の賃料成長

CPI連動条項  
賃料増額率<sup>3</sup>  
+5.6%

CPI連動条項  
導入割合<sup>4</sup>  
約80%

### ③ 稼働の安定

平均稼働率<sup>5</sup>  
99.2%  
(直近3年平均)

再契約割合<sup>6</sup>  
約87%



# リーシング状況（2024年8月期実績）

契約の満期更改において+5.8%と高い賃料上昇を実現したことに加え、CPI連動条項による契約期中の賃料上昇は+5.6%となり、力強い内部成長を達成

## 2024年8月期 リース概況

### 満期更改に関する実績

#### 2024年8月期 改定契約<sup>1</sup>

■改定契約本数

**17** 契約

■改定対象面積<sup>2</sup>

**28** 万m<sup>2</sup>

#### 2024年8月期 賃料上昇率

■増額改定面積のみ

**+5.9%**

■改定対象面積全体

**+5.8%**

### 契約期中に関する実績

#### CPI連動条項による改定実績<sup>3</sup>

■改定契約本数

**9** 契約 / **17** 万m<sup>2</sup>

■平均賃料上昇率

**+5.6%**

# 物件売却と自己投資口取得の組み合わせによるDPU成長

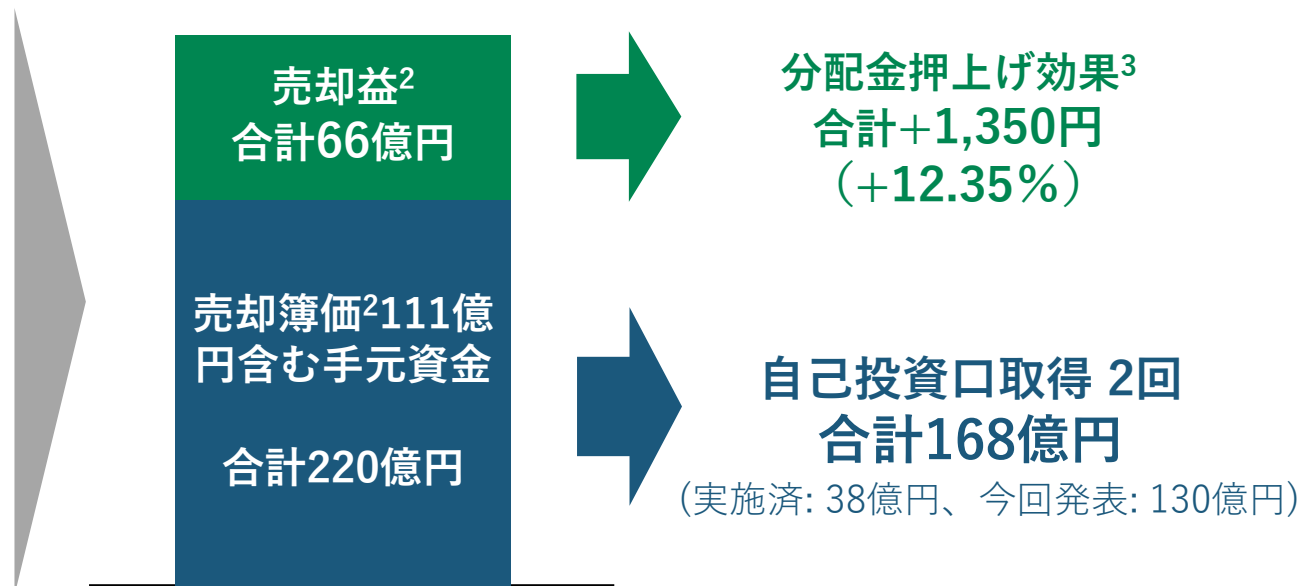
継続的な物件の売却に加え、売却により得られた資金の有効活用により分配金を押し上げ

## 過去1年の物件売却実績

- 1年で6物件180億円<sup>1</sup>を売却し、含み益の顕在化とポートフォリオ・クオリティの向上を実現
- 鑑定評価額を平均15%超上回る価格での売却を実施

## 物件売却の効果と手元資金の活用

- 継続的な物件売却により、1口当たり分配金を10%超押し上げ
- 売却により得られた資金は、自己投資口取得等の戦略投資に活用



# 新たなALFALINK物件の優先交渉権を取得

関西圏初のALFALINKプロジェクトであるGLP ALFALINK 茨木2の優先交渉権<sup>1</sup>を取得

## GLP ALAFALINK 茨木



### GLP ALFALINK 茨木2 外観



## GLP ALFALINK 茨木 概要

- GLP ALFALINK 茨木プロジェクトは、総延床面積約32万㎡の3棟からなる大規模多機能型物流施設
- 相模原、流山に次ぐ『ALFALINK』ブランド第3のプロジェクトであり、関西圏初のプロジェクト
- 名神高速道路、近畿自動車道、中国自動車道の合流地点である『吹田JCT』から約6kmに位置し、アクセスと雇用確保に優れた立地
- 優先交渉権を取得したGLP ALFALINK茨木2は、大手3PL企業のトランコムが関西エリアでのハブ拠点として一棟利用

所在地	大阪府茨木市
総延床面積	39,437㎡
竣工	2024年6月
テナント	トランコム株式会社

(上記画像の左上から時計回りにGLP ALFALINK 茨木1、茨木3、茨木2)

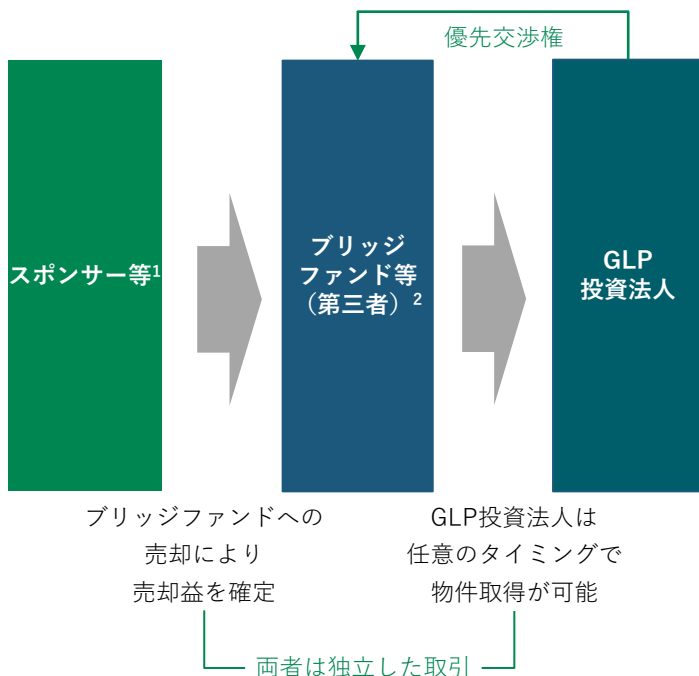


# 柔軟な外部成長を実現可能とするブリッジスキームの活用

ブリッジスキームの活用を通じ、最新鋭のALFALINK物件を含め複数物件の優先交渉権を保有

## ブリッジスキームの活用

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



## 優先交渉権対象物件<sup>3,4</sup>

- 最新鋭のALFALINK 3物件を含む複数物件の優先交渉権を保有し、今後もスポンサーによる開発物件の取得機会が豊富に存在
- 2024年10月に3物件（GLP 狭山日高III、GLP 八尾I、GLP 八尾II）の優先交渉権を返上し、現在の優先交渉権保有物件は7物件

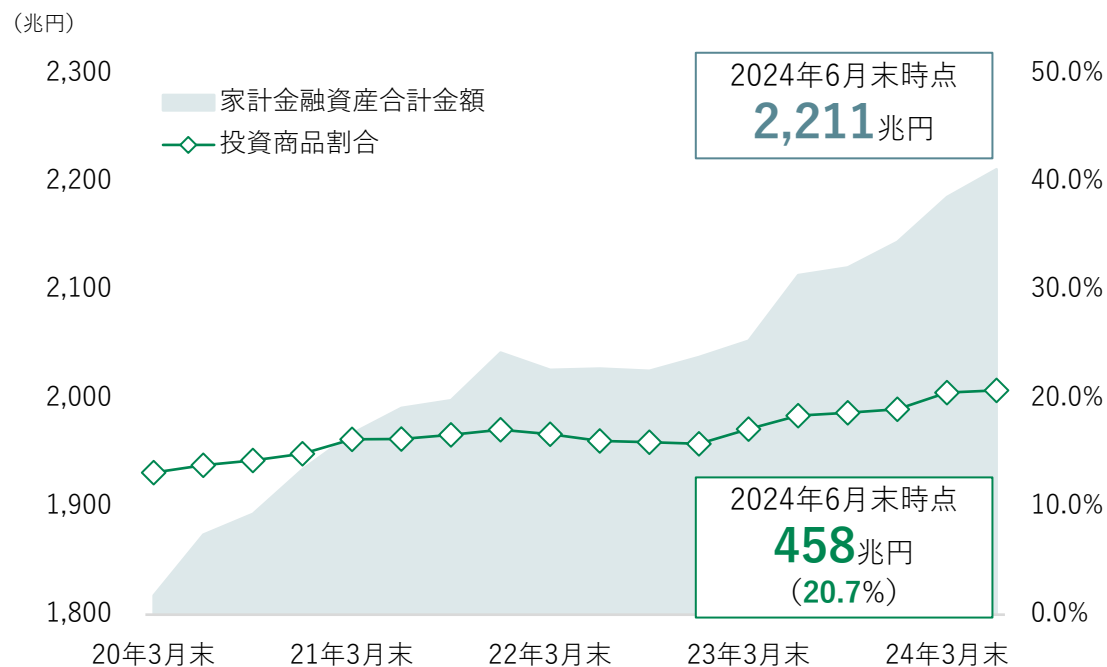


# 投資主の裾野拡大に向けた取り組み

開拓余地の大きい個人投資家をターゲットにした施策を実施し、投資主の裾野拡大を目指す

## 家計金融資産の状況

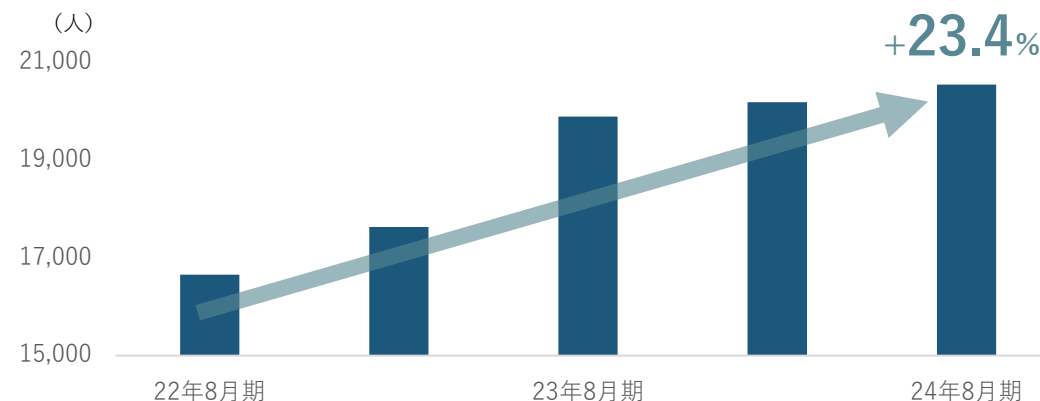
- 日本の家計金融資産残高は拡大傾向にあるものの、投資に回す資金は20%程度と引き続き低水準
- 新NISAの導入など、政府が貯蓄から投資へのシフトを推進するなか、J-REIT市場への個人投資家からの資金流入を期待



出所：日本銀行「資金循環統計」

## 個人投資家の開拓

- GLP投資法人の個人投資家数は近年増加傾向



- 個人投資家のさらなる拡大を狙い、チャンネル登録者数200万人以上の映像メディア『PIVOT』に出演



公開日 : 2024/9/15  
再生回数 : 約7.5万回超

今後の成長に向けた考え方



# GLP投資法人が掲げる投資主価値向上 -現状認識

掲げている1口当たり分配金/NAVの着実な成長を実現するも、投資口価格及びバリュエーションは回復していない

## 本投資法人のこれまでの成長実績と現状認識

- 本投資法人は、昨年11月に実施した自己投資口取得や10期連続での物件売却など、投資主還元を資する成長戦略を実行
- 着実な成長戦略の実行により、本投資法人が掲げていた1口当たり分配金及び1口当たりNAVは大きく成長
- 一方で、足もとの本投資法人の投資口価格及びバリュエーションはマネジメントとして物足りない水準で推移

経営指標	2019年	2023年	成長率
1口当たり分配金 <sup>1</sup>	5,459円	6,358円	+16.5%
1口当たりNAV <sup>2</sup>	115,863円	151,727円	+31.0%

## GLP投資法人（対東証REIT指数：2019年12月末始点）のパフォーマンス



## GLP投資法人の足元のバリュエーション

	GLP 投資法人	物流REIT 平均	J-REIT 平均
分配金 利回り <sup>3</sup>	4.8%	4.6%	4.8%
NAV倍率 <sup>4</sup>	0.87x	0.86x	0.87x

# GLP投資法人が掲げる投資主価値向上 -新しい経営指標の設定

バリュエーションの早期回復を目指し、資本効率性を示すDONAVを本投資法人の新しい経営指標に設定

## DONAVを目標とする背景

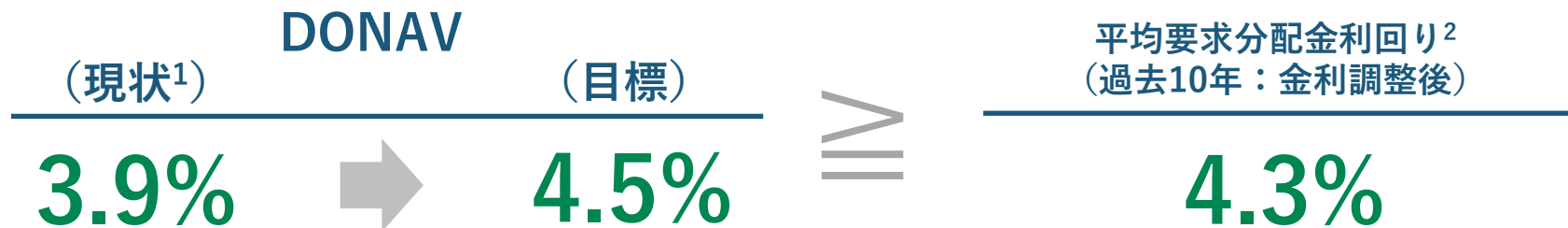
$$\begin{array}{ccc} \text{(バリュエーション)} & & \text{(資本効率指標)} \\ \text{NAV倍率} & = & \text{DONAV} \\ \text{時価総額/NAV} & & \text{分配金総額/NAV} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{(投資主資本コスト)} \\ \text{要求分配金利回り} \\ \text{分配金総額/時価総額} \end{array}$$

### 目標

- 多様な成長戦略を通じ、投資主資本コストを上回るDONAVの水準を実現
- 早期にNAV倍率1倍超のバリュエーションを目指す

## 投資主資本コストの考え方













- J-REITの投資主資本コストを示す指標として、分配金利回りを選定
- 本投資法人に求められる足元の要求分配金利回りは4.3%と想定し、この水準を上回るDONAVを目指す





# GLP投資法人が掲げる投資主価値向上-具体的な成長戦略のインパクト

多様な成長戦略を組み合わせることにより、各指標の成長/向上を狙う

	内部成長戦略	物件売却戦略	財務戦略	外部成長戦略	
	賃料増額	継続的な物件売却	自己投資口取得	レバレッジによる物件取得	
<b>DONAV</b>	 利益率の向上によりDONAVは向上	 利益率及び回転率が向上しDONAVは大きく向上	 レバレッジ上昇の効果でDONAVは向上	 レバレッジ上昇の効果でDONAVは向上	実施する投資口価格の水準によって変化
<b>1口当たり分配金</b>	 利益の増額により1口当たり分配金は成長	 売却益の還元により1口当たり分配金は成長	 投資口数の消却により1口当たり分配金は成長	 利益成長により1口当たり分配金は成長	
<b>1口当たりNAV</b>	 鑑定評価額が向上し1口当たりNAVは成長	 含み益を有する物件の売却によって1口当たりNAVは低下	 純資産が減少する一方、投資口数の消却により1口当たりNAVはやや成長	 含み益を有する物件取得により1口当たりNAVは成長	

# GLP投資法人が掲げる投資主価値向上 -経営指標の数値目標

中期的に各経営指標の目標を達成し、GLP投資法人のバリュエーション/金融価値/不動産価値の向上を狙う

## 各経営指標の数値目標

経営指標	各指標を設定する狙い	数値目標	
		現状 <sup>1</sup>	目標
DONAV	バリュエーションの向上	3.9%	4.5%
1口当たり分配金	金融価値の向上	5,918円/年	7,000円/年
1口当たりNAV	不動産価値の向上	153,854円	着実な成長を狙う

# 今後の成長戦略



# 2025年2月期及び2025年8月期予想概要

引き続き内部成長、物件売却、財務戦略等の成長戦略の実行により、分配金の押上げを図る

	2025年 2月期予想 (2024年4月公表)	2025年 2月期予想 (今回)	2025年 8月期予想 (今回)
1口当たり 分配金	2,667円	3,308円	2,702円
NOI	206.4億円	208.4億円	209.3億円
期中平均 稼働率	98.5%	99.5%	98.7%
総資産LTV	44.8%	44.6%	44.9%

# リーシング想定（2025年2月期予想）

満期更改における賃料上昇に加え、CPI連動条項による+5~6%の賃料上昇も寄与することで、継続的な内部成長を見込む

## 2025年2月期リース想定

### 満期更改に関する想定

#### 2025年2月期 改定契約想定

■改定契約本数

**20**契約

■改定対象面積

**23**万㎡

#### 契約内定見込率<sup>1</sup>

**90%**

賃料上昇率見込み

■改定対象面積全体

**+5%~+6%**

### 契約期中に関する想定

#### CPI連動条項による改定見込み

■改定契約本数

**4**契約 / **10**万㎡

■平均賃料上昇率

**+5%~+6%**

# CPI連動条項の仕組みと今後のインパクト

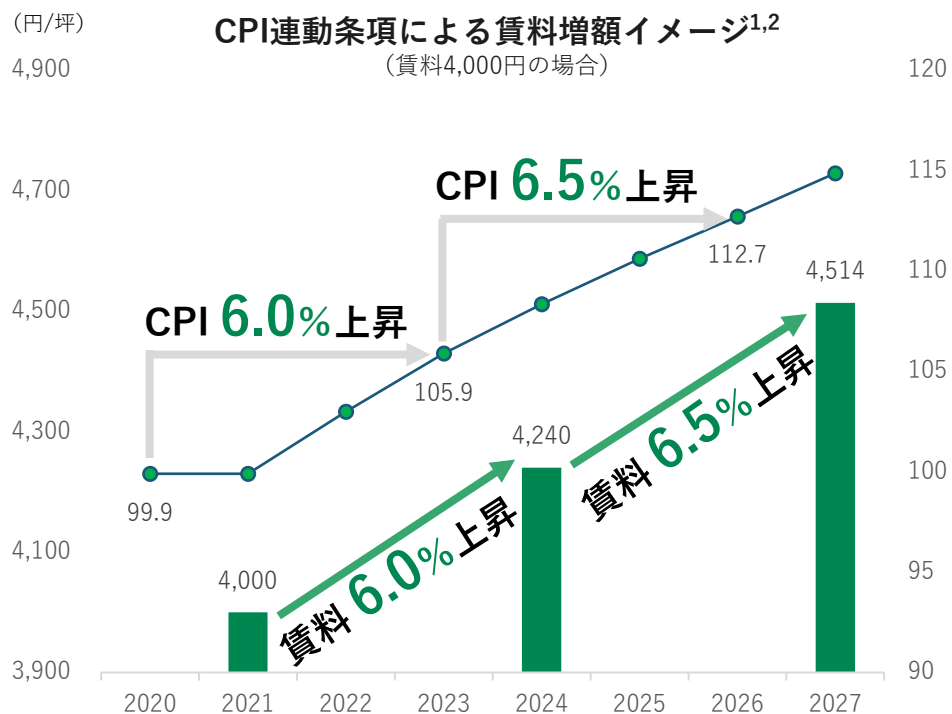
CPI連動条項を活用し、インフレの追い風を受け契約期中でも賃料増額を実現

## GLPにおけるCPI連動条項の仕組み

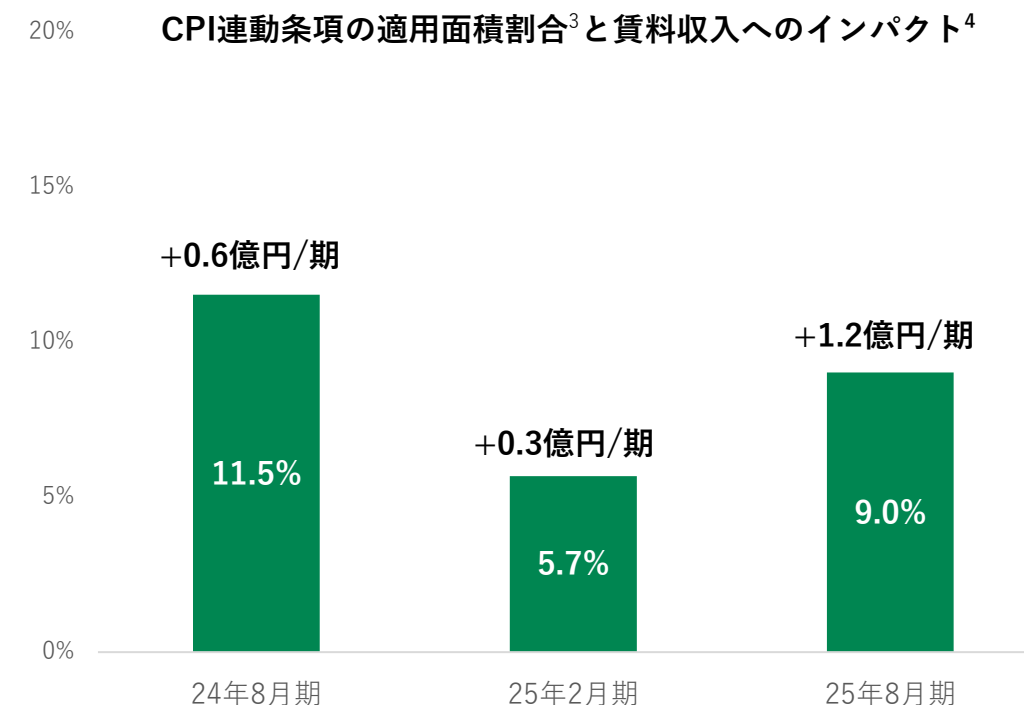
- 契約期間中、3年毎に消費者物価指数（コアCPI）の数値を参照し、賃料改定を実施

## CPI条項による将来インパクト

- CPI連動条項による改定面積は每期一定のボリュームを占め、物価上昇を背景とした賃料増額が見込まれる



## CPI連動条項の適用面積割合<sup>3</sup>と賃料収入へのインパクト<sup>4</sup>



# 物件売却の加速によるDONAV/DPUの向上

物件売却規模を拡大し、年間200億円程度を目線に

## これまでの物件売却

- 物流リート最多の物件数と豊富な含み益を有するポートフォリオを活用し、2020年8月期以降10期連続での物件売却を実施
- 2024年は物件売却をさらに推進し、より大規模な売却を実現

## 今後の物件売却の考え方及び目線

- 事業環境を鑑み、DONAV及び一口当たり分配金の向上の観点から、より大規模な物件売却を志向
- 年間200億円程度の売却規模を目線として設定



# 大規模な自己投資口取得の実行

大規模物件売却と共に、株式市場で自己投資口取得を実行することにより、資本を効率的に活用

## 物流J-REITのインプライドキャップレートと取引キャップレート



## 継続的かつ大規模な自己投資口の取得

- 潤沢なフリーキャッシュを活用すべく、大規模な二回目の自己投資口取得を実施
- 投資妙味のある水準での自己投資口の取得によるDPU向上と共に、需給環境の改善を目的として実施

	第1回	第2回 <sup>1</sup>
買付金額	38億円	<b>130億円</b>
買付口数	2.7万口	<b>10万口 (想定)</b>
発行済投資口数の 総口数に対する割合	0.6%	<b>2.0% (想定)</b>

### 取得戦略

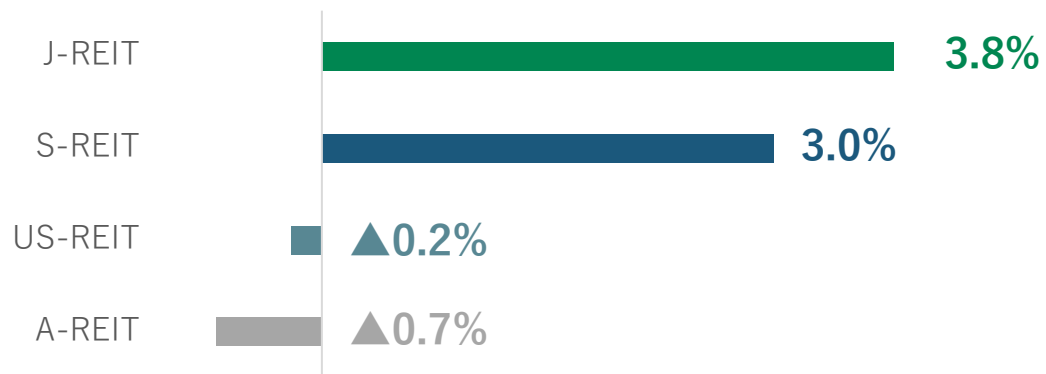
- 投資妙味のある水準での取得を目指し、NAV倍率0.9x未満での投資口価格の水準で取得を行う
- より効率的な資金運用を狙い、NAV倍率の水準に応じて、1日の取得金額を増減しながら取得を行う



# レバレッジを活用した物件取得余力

依然として日本の不動産のイールドスプレッドは魅力的であるなか、鑑定レバレッジを活用し、DONAV及び一口当たり分配金の向上を目指す

## 魅力的な日本のイールドスプレッド (vs各国10年国債利回り)



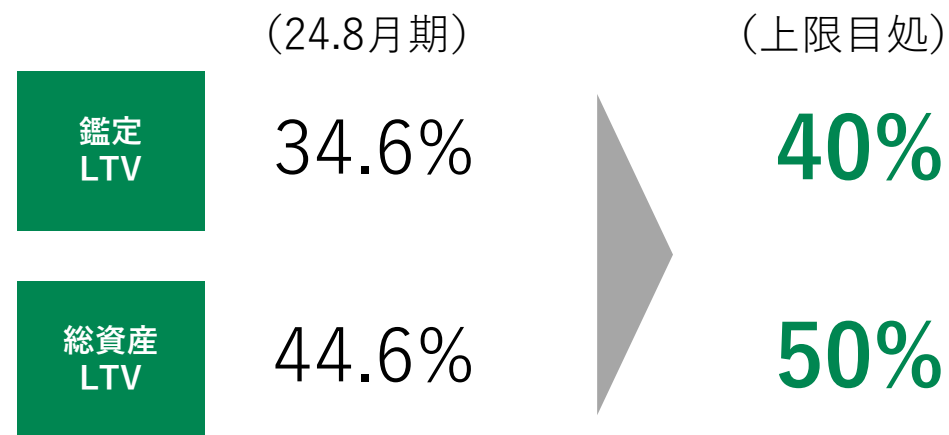
## J-REIT平均及びS-REIT平均と比較しても低い鑑定レバレッジ



## GLP投資法人のレバレッジ活用による今後の取得余力

- 鑑定LTV目線で40%、簿価LTVで50%を中期的な上限目処
- 金利マーケットの環境を注視しながら、自己投資口取得や物件取得を通じレバレッジを活用する方針

上限目処までの取得余力は、約1,000億円



マーケット

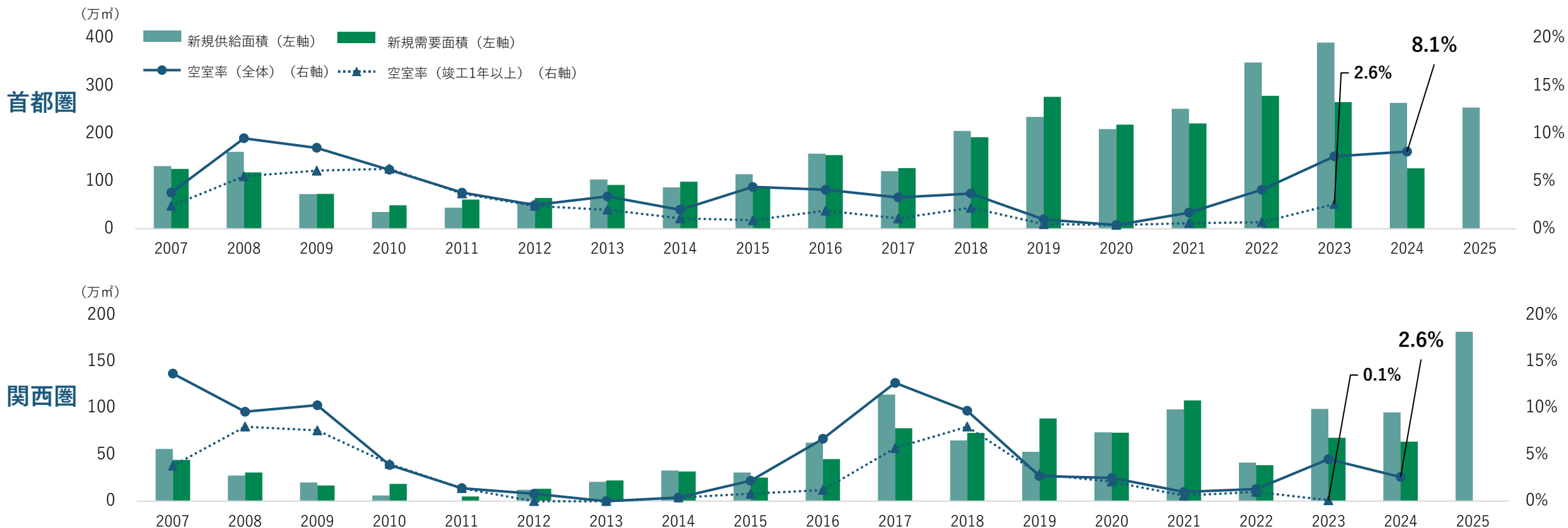


# 物流不動産マーケットの動向-1

首都圏での新規供給は2023年でピークアウト

関西圏は2025年の供給量が多いが、周辺地域での供給が多くプライムエリアの稼働率は安定見込み

## 首都圏・関西圏における物流施設の需要動向・空室率<sup>1</sup>



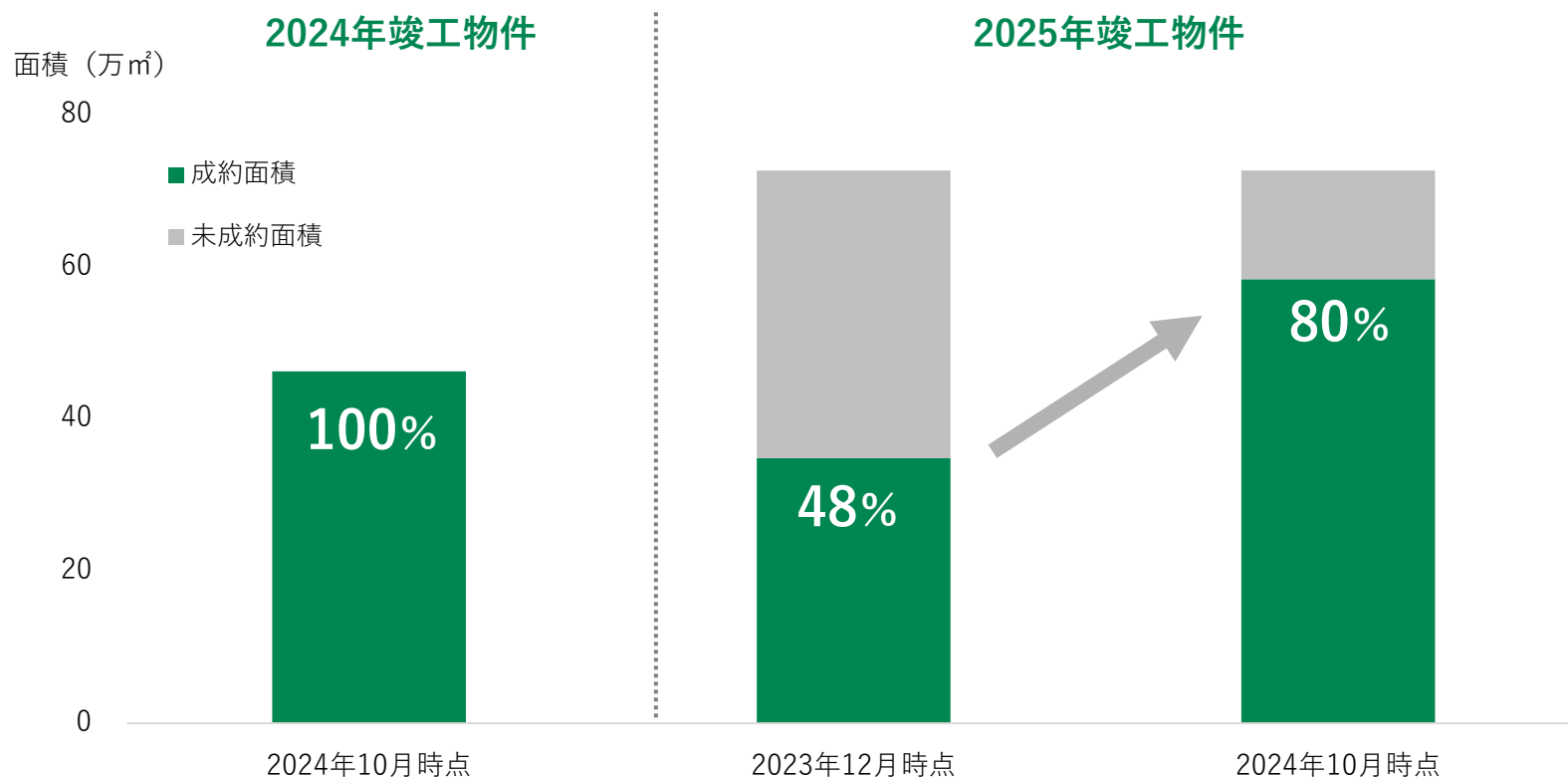
出所：シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2024年6月期）」

1. 「首都圏」は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県、「関西圏」は、大阪府、兵庫県、京都府にある延床面積5,000㎡以上の物流施設をそれぞれ対象としています。

# 物流不動産マーケットの動向-2

GLPグループは、大規模に開発を行う一方で現環境下でもリーシングは極めて順調

## GLPグループ開発物件の面積及びリース進捗率<sup>1</sup>



## 2025年竣工物件のテナント例

### EC関連需要



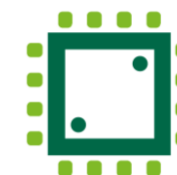
- ECテナントによる需要は引き続き強く、数十万㎡規模の成約が発生し需要のドライバーに

### 冷凍冷蔵需要



- 冷凍冷蔵倉庫への需要も拡大し、マルチ型の全館冷凍冷蔵倉庫など複数の冷凍冷蔵倉庫が100%成約

### 半導体関連需要



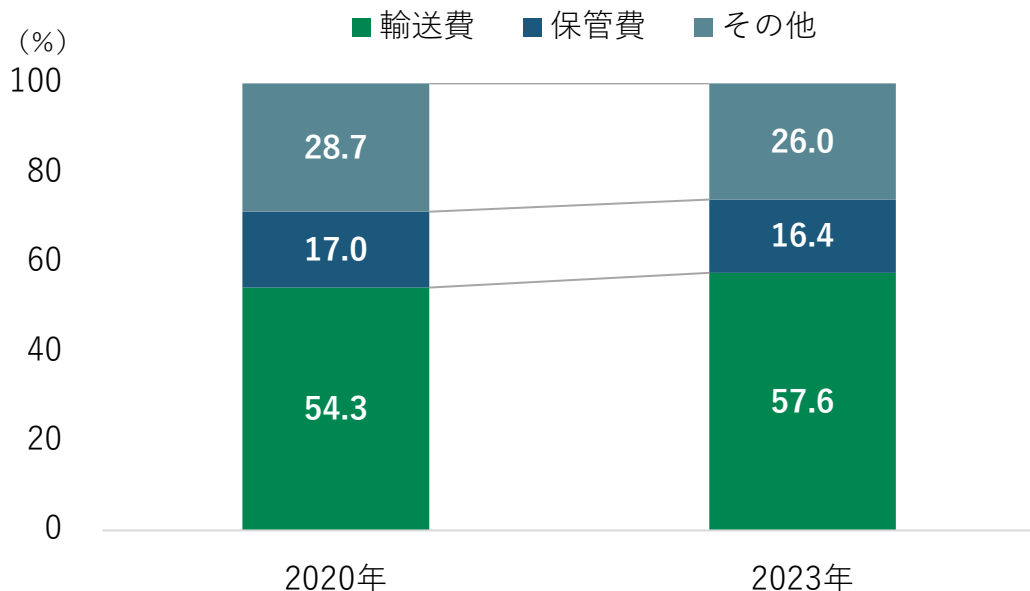
- 半導体製造の国内回帰がすすみ、半導体工場が各地に設立されるなか、半導体関連の需要も発生

# 物流不動産マーケットの動向-3

輸送費の上昇等を背景に、効率的なオペレーションを求めて3PL企業による賃貸需要が増加

## 物流コストの構造

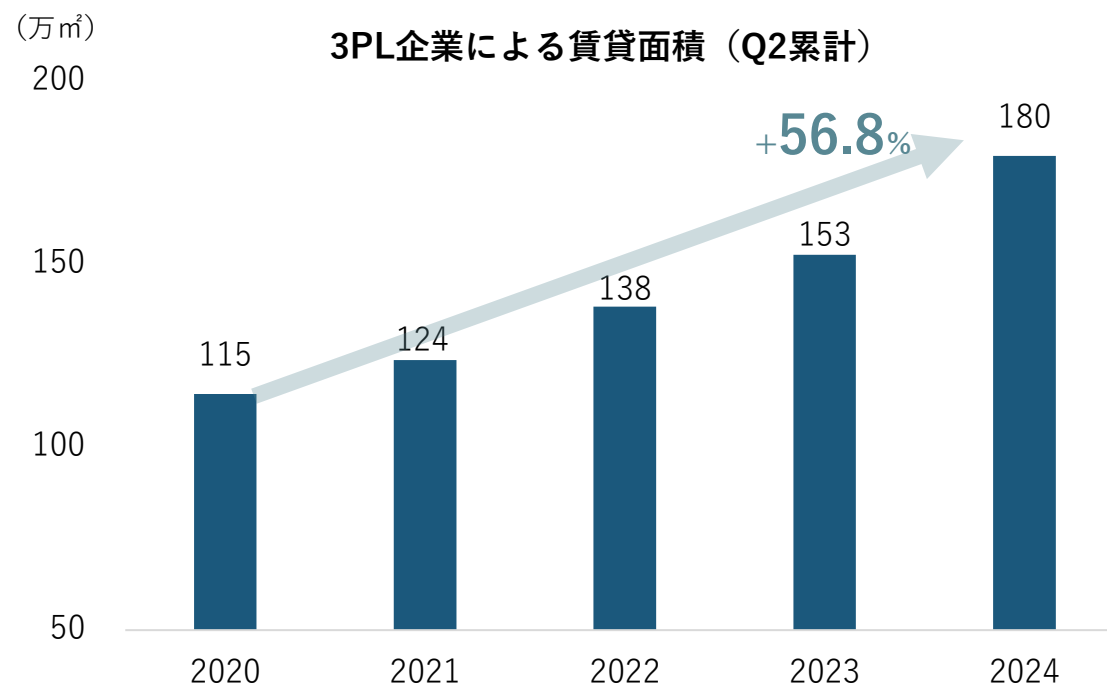
- 物流コスト全体に占める保管費（賃料）の割合は約16%と低く、過半数を占める輸送費割合が物価上昇の中で近年さらに上昇
- 効率的なオペレーションが実現可能な立地・スペックの物流施設に入居することで、輸送費を含む全体の物流コスト削減が可能



出所：日本ロジスティクスシステム協会「物流コスト調査報告書」

## 3PL企業による物流施設への旺盛な需要

- 物価上昇、2024年問題による制約でより効率的なオペレーションが求められる3PL企業は、先進的物流施設の需要の大きなドライバーに



出所：GLPグループ調べ

# GLP投資法人の特徴



# GLP投資法人の特徴

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

保有物件数

88物件

資産規模  
(鑑定評価ベース)

1兆1,392億円

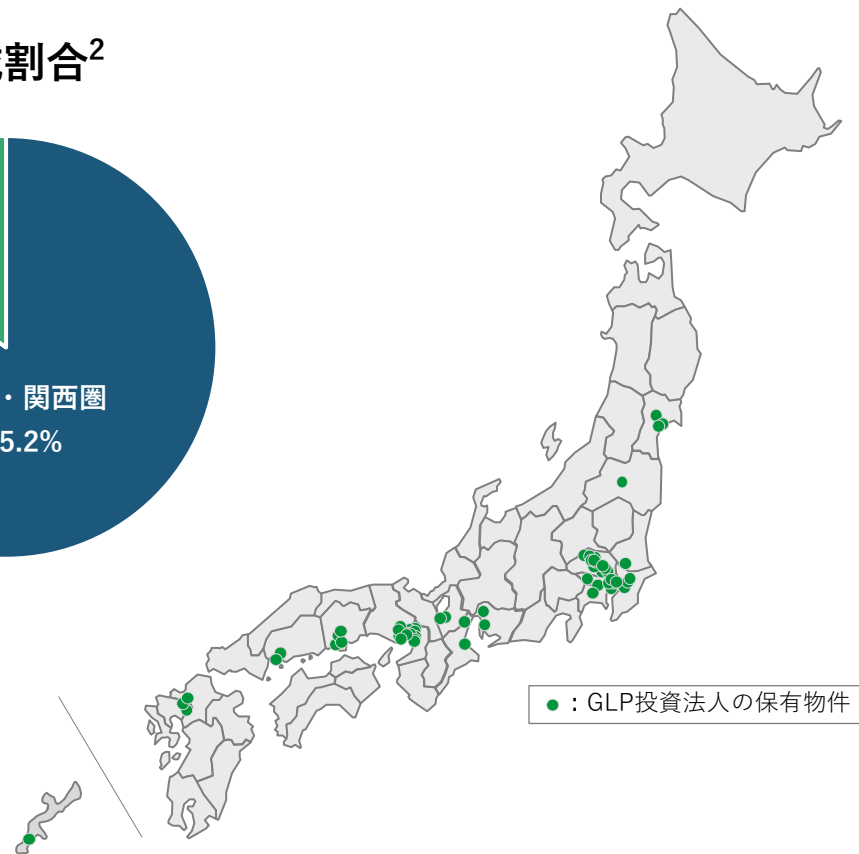
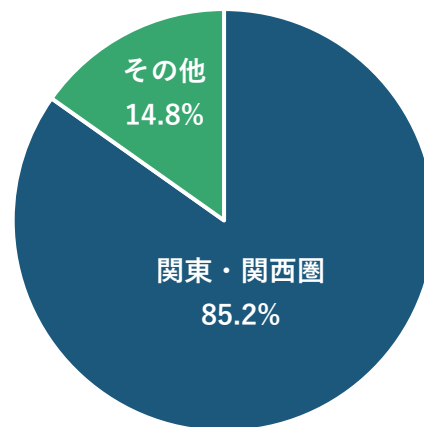
テナント数

172社

稼働率

99.5%

地域割合<sup>2</sup>

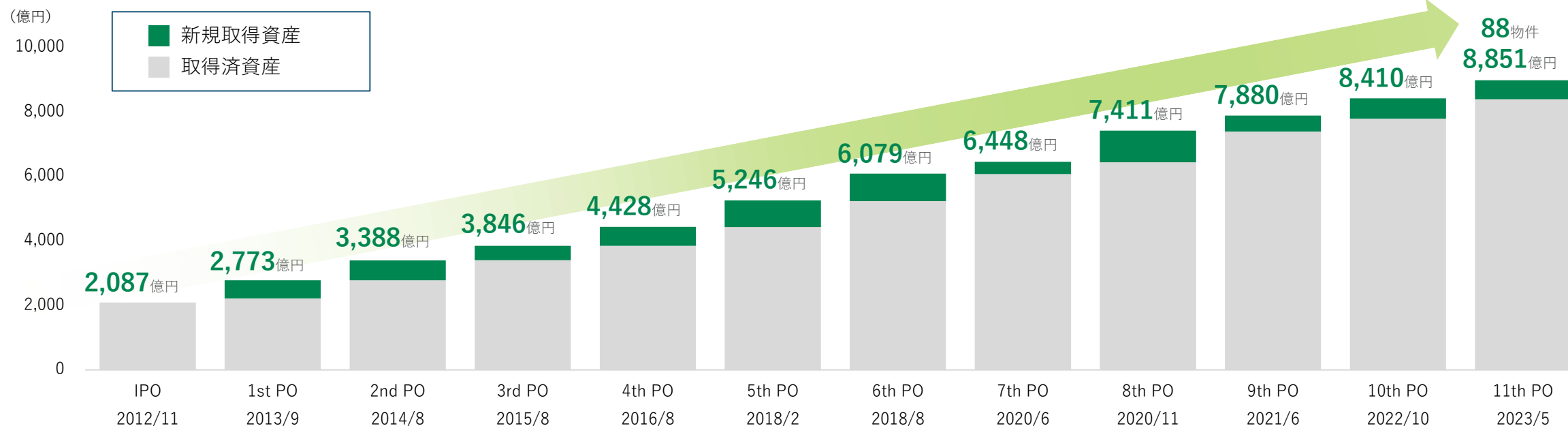


1. 各数値は、2024年9月末日時点。  
2. 「地域割合」はそれぞれ取得価格ベースで算出しています。

# GLP投資法人の外部成長の変遷

上場以来、継続的な外部成長を通じた投資主価値の向上を実現

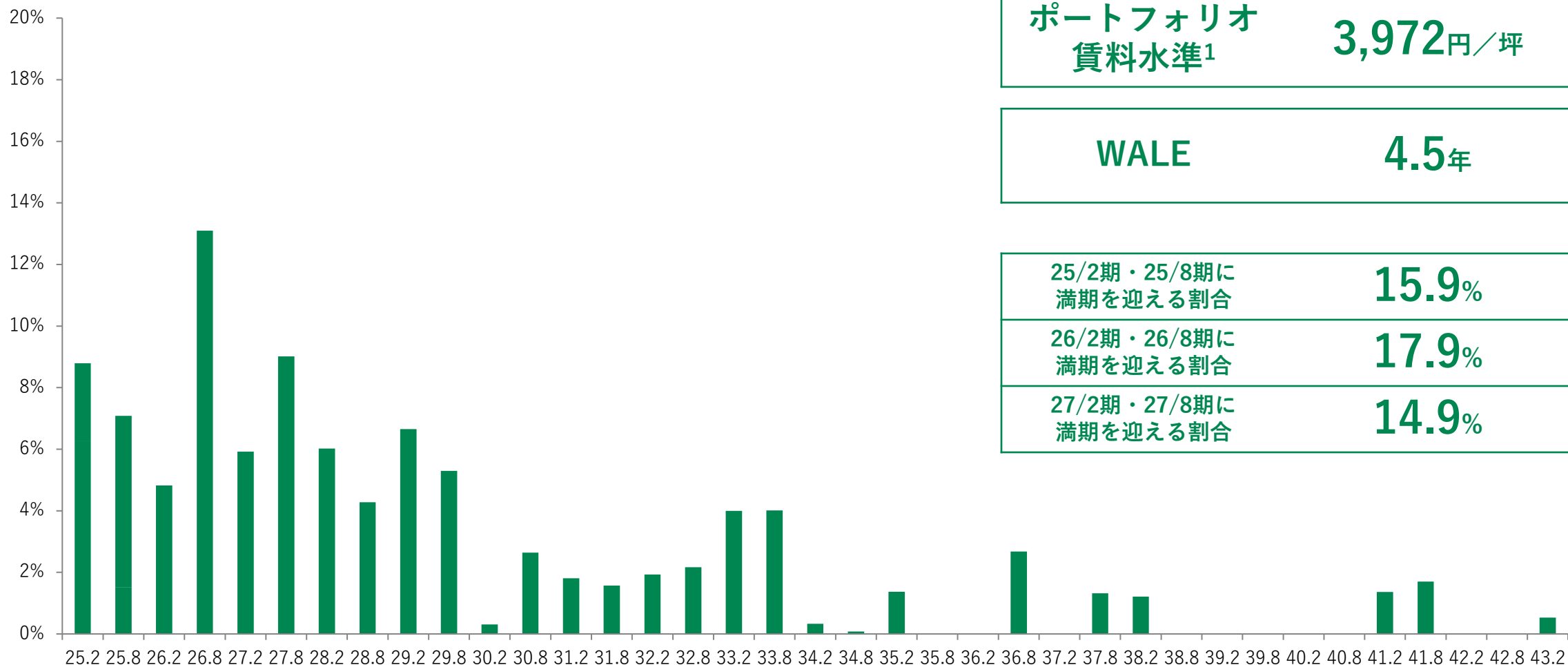
上場時	2013年度 <sup>1</sup>	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2020年度		2021年度	2022年度	2023年度
新規上場時 取得資産	第1回公募増資 取得資産	第2回公募増資 取得資産	第3回公募増資 取得資産	第4回公募増資 取得資産	第5回公募増資 取得資産	第6回公募増資 取得資産	第7回公募増資 取得資産	第8回公募増資 取得資産	第9回公募増資 取得資産	第10回公募増資 取得資産	第11回公募増資 取得資産
30物件 2,087億円	9物件 560億円	11物件 615億円	6物件 452億円	5物件 582億円	6物件 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	4物件 582億円
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	GLP ALFALINK 相模原4(30%)





# 分散の効いたリース満期

## 賃貸借契約満期の分散状況



ポートフォリオ  
賃料水準<sup>1</sup> **3,972円/坪**

WALE **4.5年**

25/2期・25/8期に  
満期を迎える割合 **15.9%**

26/2期・26/8期に  
満期を迎える割合 **17.9%**

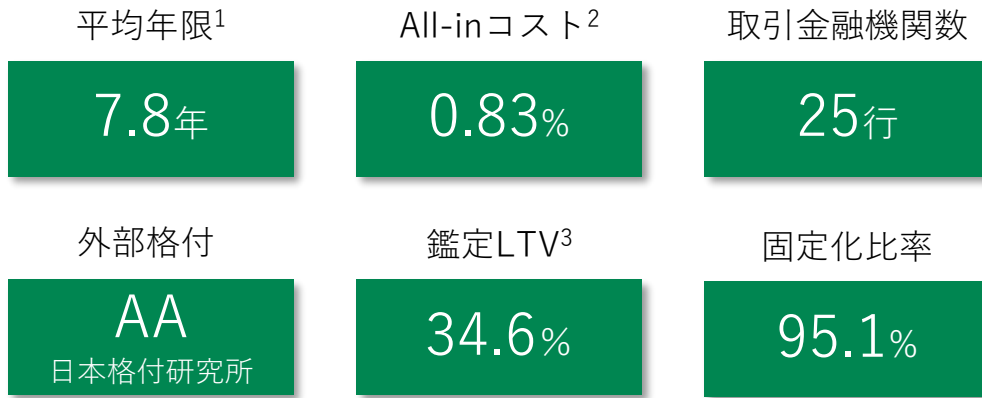
27/2期・27/8期に  
満期を迎える割合 **14.9%**

1. 2024年9月末日時点において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸借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。

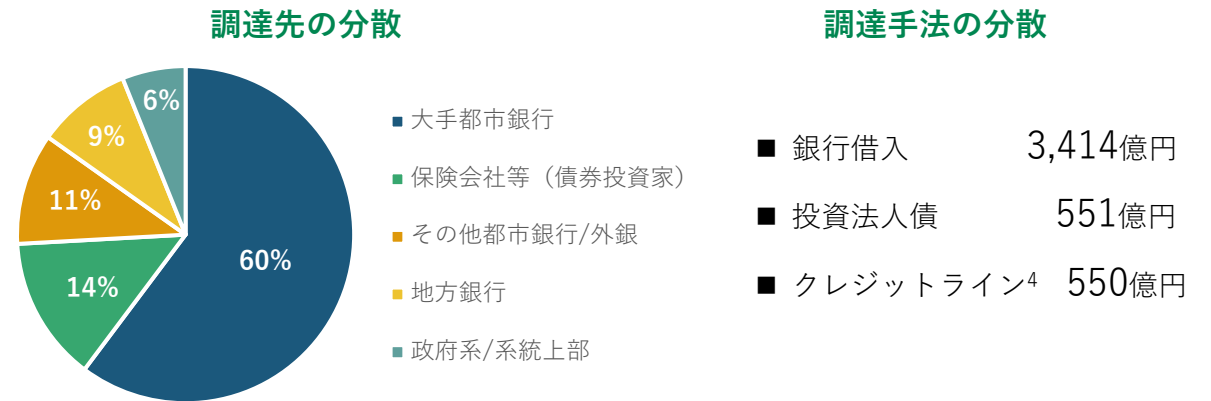
# 分散の効いたデットファイナンス

分散を効かせた安定的な財務運営を継続

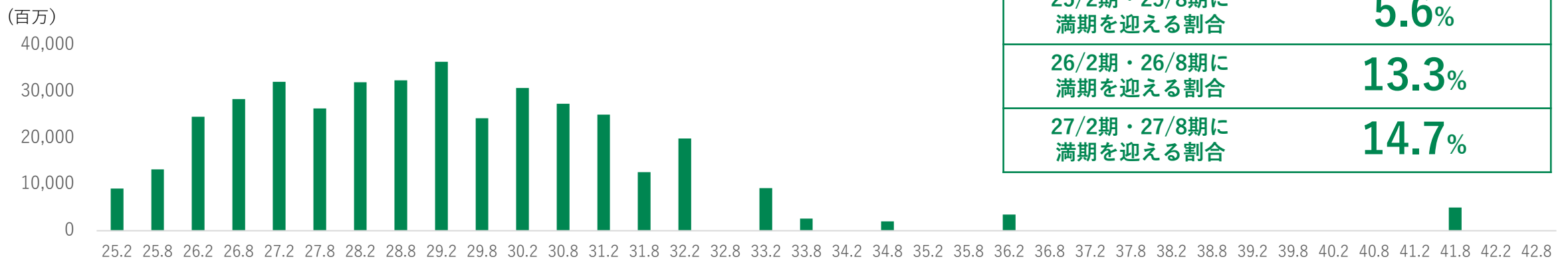
## デットファイナンスの状況



## 分散された財務運営



## 分散されたマチュリティラダー



# Appendix



# 満期更改に伴う賃料増額事例

旗艦物件であるGLP東京IIにおいて、グループインハウスのリースチーム・エンジニアリングチームの力を活かして賃料増額を実現



## CASE 1:リテナントに伴う賃料更改事例（テナント2社）

テナント業種	主な荷物	賃料上昇率
卸売業・3PL	建材・日用雑貨	+8.3% <sup>1</sup>

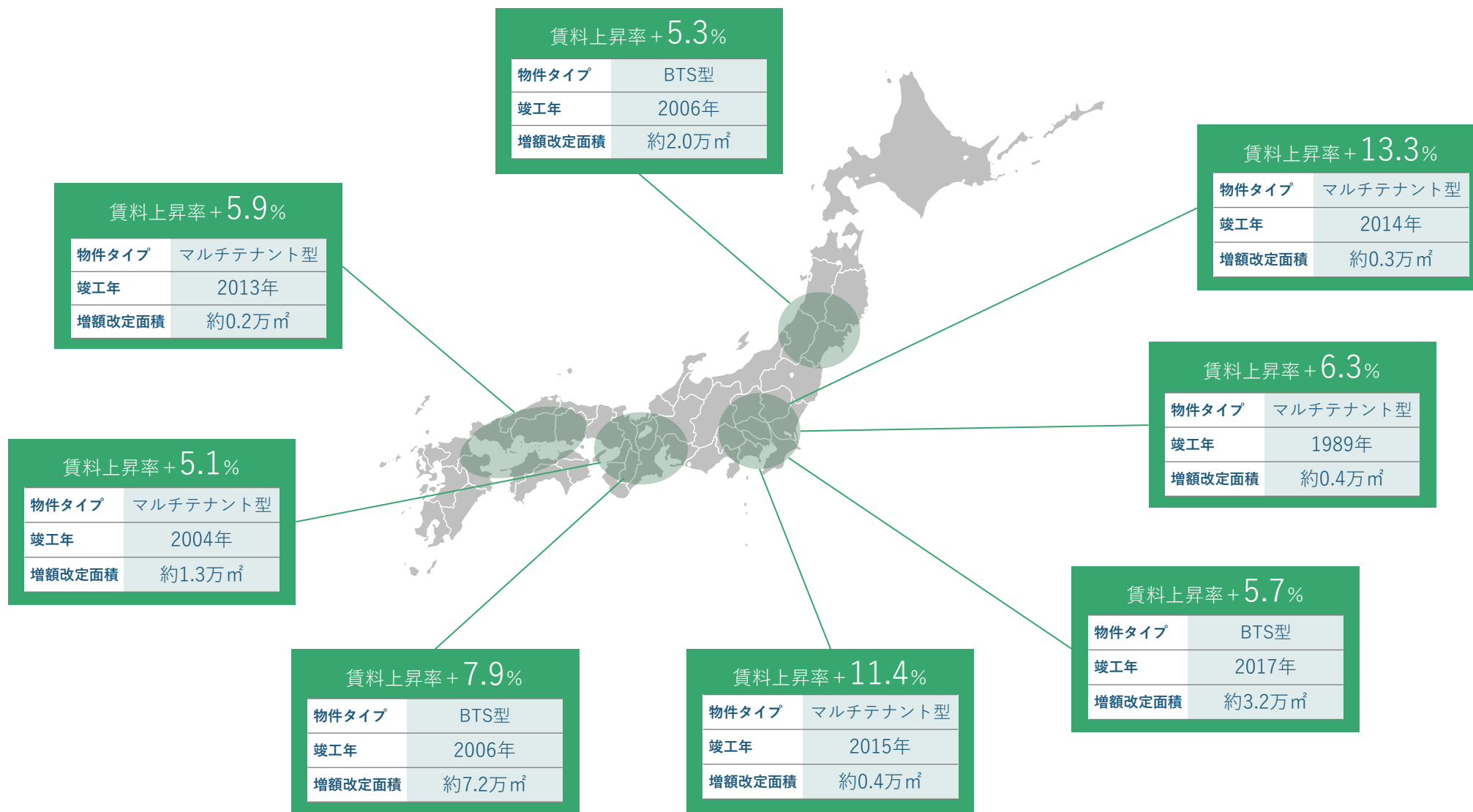
- 都心から6.5kmかつ駅徒歩圏という立地、免震やカフェテリア等のスペックへの高い評価を背景として入居。いずれもGLP物件へ初入居のテナントで、インハウスのリースチームが継続的に接触し、成約に至った
- 本物件の**物件力やGLPグループの運営力、複数ニーズを速やかに捉える機動性**により、**賃料増とダウンタイム無しのリテナント**の両立を実現

## CASE 2：再契約による賃料更改事例

テナント業種	主な荷物	賃料上昇率
卸売業	電子機器	+10.4%

- GLPの取引先への営業機会の提供や、テナント要望への速やかな対応など、インハウスのエンジニアリングチーム、プロパティマネジメントチームが、**従前よりテナントと深いリレーションを構築**
- 再契約においてはそうした**GLPグループへの高い評価**も相まって、賃料増額を実現

# その他の増賃事例



1. 本頁における事例は、2024年8月期及び2025年2月期の賃料増額事例より抜粋しています。  
 2. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。



# ESGの取組み「外部認証・イニシアティブ」

## 環境認証の取得

- 2024年8月期には、GLP北本等の4物件で環境認証を取得
- 本投資法人の環境認証取得割合は延床面積ベースで88.6%<sup>1</sup>と高水準を維持

LEED

2物件



CASBEE

42物件



BELS

30物件



ZEB

18物件

## 高い外部評価を獲得

- 2024年「GRESBリアルエステイト評価」において、**最高位の「5 Star」**を5年連続で獲得
- MSCI ESG評価で毎年スコアアップを実施し、現在**A評価**を獲得



MSCI  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

## 各種イニシアティブへの参加

- GLPグループは2021年11月に責任投資原則（PRI）に賛同し、署名機関に
- GLPジャパン・アドバイザーズは2021年にTCFD提言に賛同し、TCFDコンソーシアムに加入
- GHG排出量を2030年までに2021年度比で42%削減する目標を掲げ、2024年3月にScience Based Targets initiative（SBTi）の認定を獲得

Signatory of:



## 「BCAO アワード2023」事業継続部門における「優秀実践」の受賞



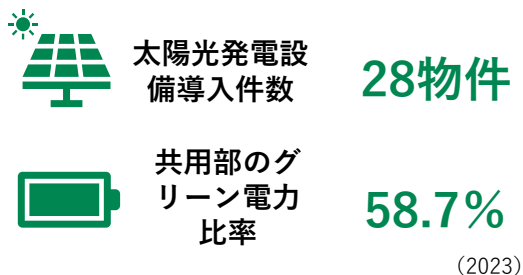
GLP ALFALINK 相模原

BCAOは、事業継続計画（BCP）や事業継続マネジメント（BCM）の普及を目指す非営利団体。「BCAOアワード2023」にて、災害時の物流継続や地域防災に貢献する物流施設として、GLP ALFALINK相模原が「優秀実践賞」を受賞

# ESGの取組み「環境」

## 再生可能エネルギーへの取組み

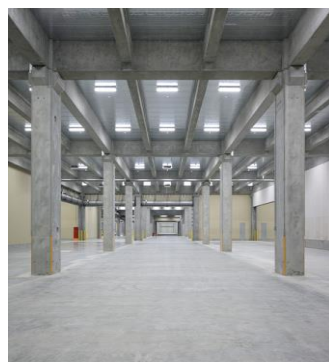
- GLPグループでは2050年までにカーボンニュートラルを達成することを目指し、太陽光発電設備の導入や施設間でのエネルギーの融通、再生可能エネルギーの調達等を通じ、GHGを削減。



## 環境に配慮した建物



断熱パネル



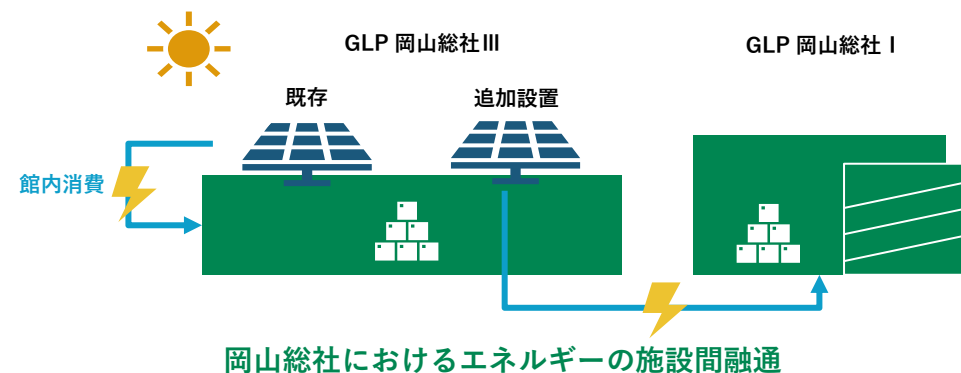
LED照明



節水設備

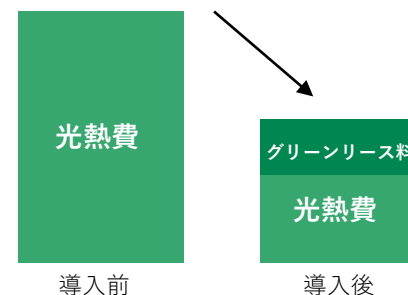
## 施設間での再生可能エネルギーのやり取り

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



## 入居企業と協働して環境負荷の軽減を推進

- グリーンリースは、オーナーと入居企業が協力して省エネや環境負荷低減を契約に盛り込み実践する取り組み。GLPグループでは、賃貸契約にエネルギーや水使用量削減、グリーンビル認証協働などの環境条項を含め、GLP投資法人は全ての賃貸契約にグリーンリースを導入



環境性能が高い設備・機器等を導入することで光熱費が低下



# ESGの取組み 「社会」 「ガバナンス」

## 地域に開かれた物流施設の開発



■ 防災訓練の実施



■ 就業体験



■ サマーフェスタ



■ コワーキングスペース



## 入居企業の快適性の向上及び安全性の確保

■ カフェテリア



■ 防災センター

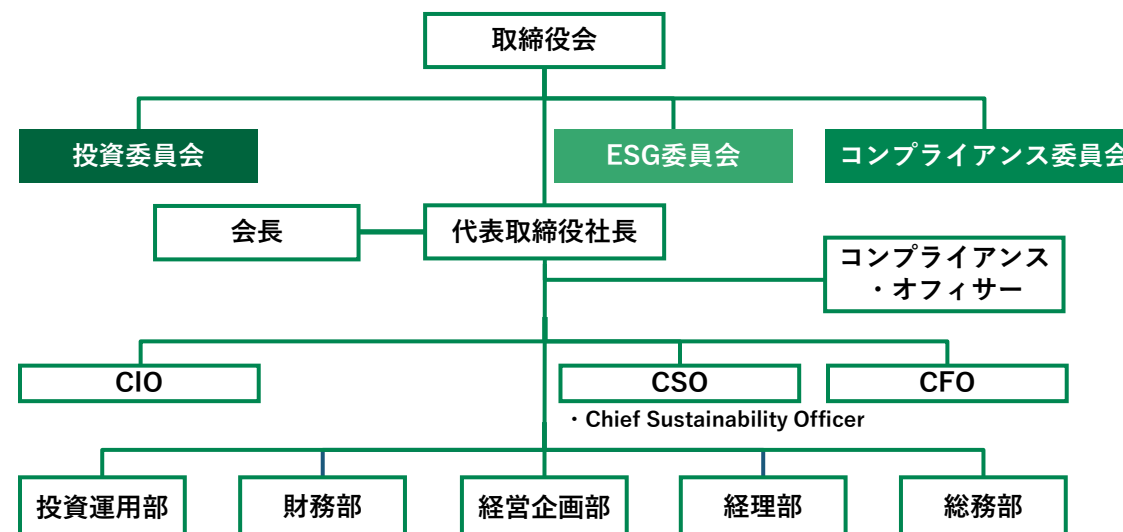


■ 免震ピット



## ESGの推進体制

- 意思決定の迅速化や業務執行の適切性・効率性を担保するための組織的なガバナンス体制を構築する事で、より健全性・透明性のある体制を確立。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。





# 2024年8月期：決算の概要（対2024年4月予想比）

NOIの増加や物件売却の影響により、分配金は対期首予想比+273円

項 目		A 期首予想 (4/15時点)	B 2024年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	26,111	27,448	+1,336
	NOI	21,177	21,595	+417
	営業利益	13,387	14,754	+1,366
	経常利益	11,756	13,112	+1,356
	当期純利益	12,651	14,003	+1,351
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,885	<b>3,158</b>	<b>+273</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,583	2,859	+276
	利益超過分配金 (2)	302	299	▲3
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	98.8%	99.5%	+0.7%
	期中平均稼働率	99.4%	99.9%	+0.4%

## DPU差異要因 (金額単位：円)

### +191 物件売却による影響

・ GLP船橋売却益の計上	+109
・ GLP藤前売却益の計上	+118
・ NOIの剥落、費用の増加等	▲36

### +87 NOIの増加

・ 賃料収入の増加	+22
・ 水道光熱費収支	+24
・ 公租公課の減少	+14
・ 修繕費の減少	+6
・ リーシングコミッションの減少	+6
・ 発電設備賃貸収入の増加	+4
・ その他賃貸事業費用の減少等	+11

### ▲5 各種費用の増加

・ 資産運用報酬の増加	▲15
・ 財務コストの増加	▲3
・ 減価償却費の減少	+7
・ その他費用の減少等	+6

→ +273 (対期首予想比)

# 2024年8月期：決算の概要（対前期比）

NOIの増加や物件売却に加え、GLP舞洲IIに係る保険金受領等の特殊要因もあり分配金は対前期比+398円

項 目		A 2024年 2月期実績	B 2024年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	25,824	27,448	+1,624
	NOI	21,145	21,595	+449
	営業利益	13,577	14,754	+1,176
	経常利益	11,995	13,112	+1,116
	当期純利益	12,704	14,003	+1,298
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,760	<b>3,158</b>	<b>+398</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,594	2,859	+265
	利益超過分配金 (2)	166	299	+133
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.8%	99.5%	▲0.3%
	期中平均稼働率	99.6%	99.9%	+0.3%

## DPU差異要因 (金額単位：円)

<b>+179</b>	<b>物件売却による影響</b>	
	・ 売却益の増加	+201
	・ NOIの剥落等	▲22
<b>▲26</b>	<b>2023年新規取得物件の公租公課</b>	
<b>+75</b>	<b>NOIの増加</b>	
	・ 賃料収入の増加	+23
	・ 発電設備賃貸収入の増加	+42
	・ リーシングコミッションの減少	+13
	・ 水道光熱費収支	+9
	・ 損害保険料の増加	▲4
	・ その他賃貸事業費用の増加等	▲8
<b>▲22</b>	<b>各種費用の増加</b>	
	・ 財務コストの増加	▲15
	・ 資産運用報酬の増加等	▲7
<b>+102</b>	<b>GLP 舞洲IIに係る保険金受領等</b>	
<b>+90</b>	<b>利益超過分配金の通常化</b>	
	・ 継続的利益超過分配の増加	+65
	・ 一時的利益超過分配の増加	+25
<b>+398</b>	<b>(対前期比)</b>	

# 2025年2月期：業績予想の概要（対前期比）

主に物件売却の影響により、分配金は対前期比+150円

項目		A 2024年 8月期実績	B 2025年 2月期予想 <sup>1</sup>	B - A	2025年 8月期予想 <sup>1</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	27,448	28,889	+1,440	25,920
	NOI	21,595	20,848	▲747	20,939
	営業利益	14,754	16,283	+1,529	13,460
	経常利益	13,112	14,586	+1,474	11,612
	当期純利益	14,003	14,772	+769	11,802
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,158	<b>3,308</b>	<b>+150</b>	2,702
	利益超過分配金を除く (1)	2,859	3,016	+157	2,409
	利益超過分配金 (2)	299	292	▲7	293

## DPU差異要因 (金額単位：円)

### +355 物件売却による影響

- ・ 売却益の増加 +440
- ・ NOIの剥落等 ▲85

### ▲92 NOIの減少

- ・ 賃料収入の増加 +9
- ・ 発電設備賃貸収入の減少 ▲50
- ・ 水道光熱費収支 ▲19
- ・ リーシングコミッションの増加 ▲6
- ・ 損害保険料の増加 ▲6
- ・ 外注委託費の増加 ▲5
- ・ その他賃貸事業費用の増加等 ▲15

### +16 各種費用の減少

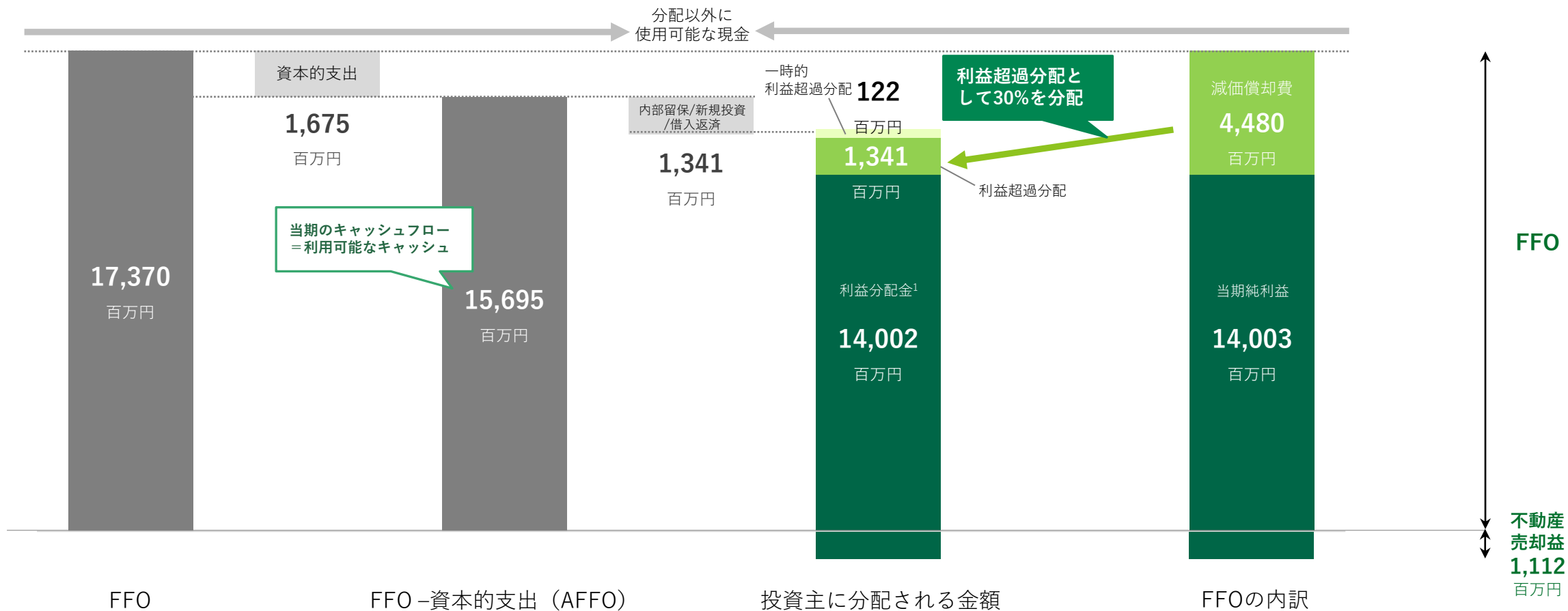
- ・ 資産運用報酬の減少 +23
- ・ 減価償却費の減少 +2
- ・ 財務コストの増加 ▲12
- ・ その他費用の減少等 +3

### ▲129 GLP 舞洲IIに係る保険金受領等

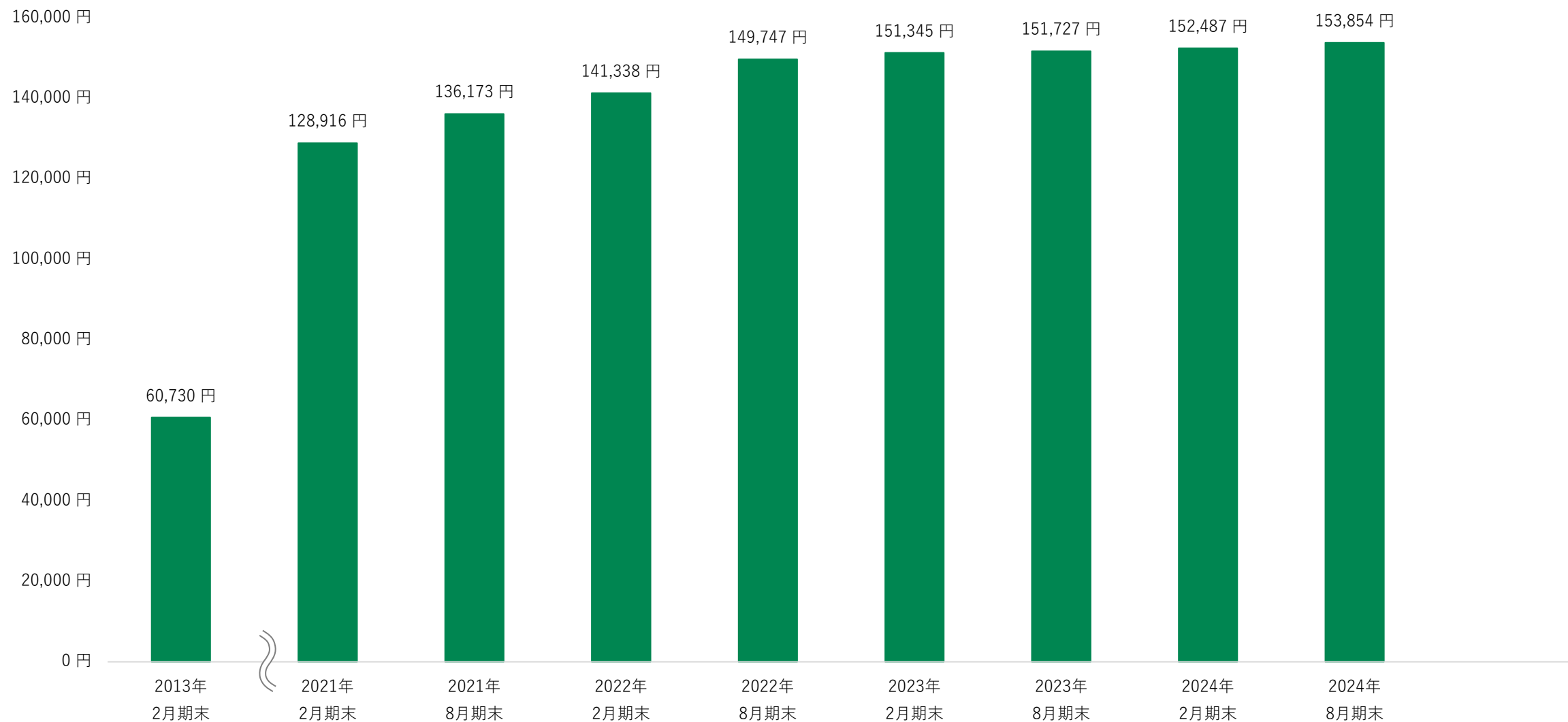
**+150 (対前期比)**

# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2024年8月期実績)

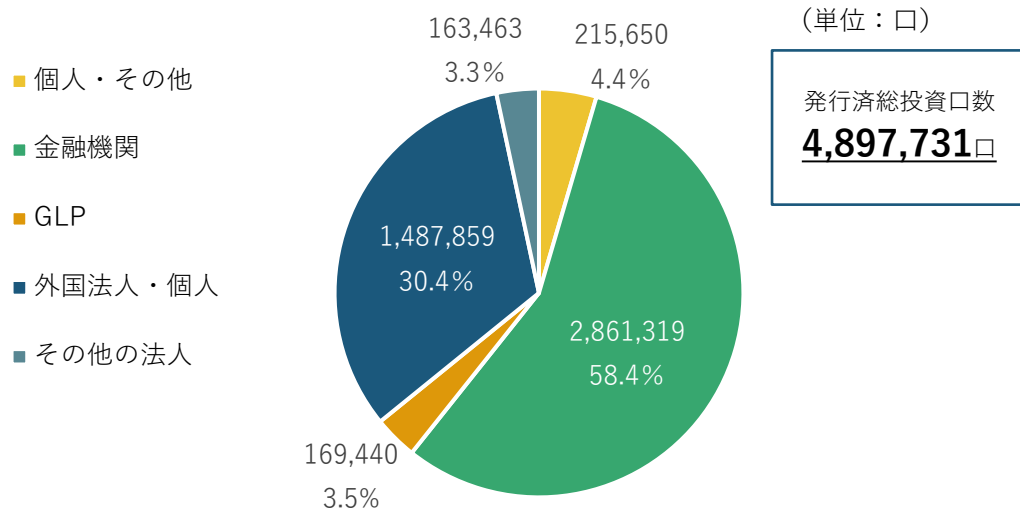


# 1口当たりNAV推移<sup>1</sup>



# 投資主の概況

## 所有者別投資口数<sup>1</sup>



## 上位投資主の概要<sup>2</sup>

(2024年8月期末時点)

名称	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,109,423	22.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	840,499	17.1%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	240,825	4.9%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	144,077	2.9%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	2.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	125,804	2.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	78,579	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	74,963	1.5%
上田八木短資株式会社	58,813	1.2%
SMBC日興証券株式会社	55,083	1.1%
合計	2,860,306	58.4%

## 所有者別投資主数

(単位：人)	8期 (2016/2期)	9期 (2016/8期)	10期 (2017/2期)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)	18期 (2021/2期)	19期 (2021/8期)	20期 (2022/2期)	21期 (2022/8期)	22期 (2023/2期)	23期 (2023/8期)	24期 (2024/2期)	25期 (2024/8期)
金融機関	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222	209	226	222
国内法人	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367	464	436	407
外国法人・個人	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599	597	618	423
個人・その他	15,218	13,630	13,871	13,944	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986	16,359	16,724	16,596	16,657	17,635	19,897	20,192	20,548
合計	15,914	14,313	14,521	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980	17,477	17,905	17,737	17,790	18,823	21,167	21,472	21,600

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

# ポートフォリオ一覧1

(2024年8月31日時点)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>1</sup>	テナント数
関東圏-01	GLP東京	22,700	2.5%	56,757	56,757	100.0%	2
関東圏-02	GLP東扇島	4,980	0.6%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-03	GLP昭島	7,555	0.8%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-04	GLP富里	4,990	0.6%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-05	GLP習志野II (土地)	8,340	0.9%	-	-	-	-
関東圏-07	GLP加須	11,500	1.3%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-09	GLP杉戸II	19,000	2.1%	101,272	100,345	99.1%	4
関東圏-10	GLP岩槻	6,940	0.8%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-11	GLP春日部	4,240	0.5%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP越谷II	9,780	1.1%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP三郷II	14,868	1.7%	57,556	57,556	100.0%	3
関東圏-14	GLP辰巳	4,960	0.6%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP羽村	7,660	0.9%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP船橋III	3,050	0.3%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	6,150	0.7%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP浦安III	18,760	2.1%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP辰巳II a	6,694	0.8%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP東京II	36,373	4.1%	79,073	79,073	100.0%	7
関東圏-23	GLP新木場	11,540	1.3%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP習志野	5,320	0.6%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP杉戸	8,481	1.0%	58,918	58,918	100.0%	1
関東圏-27	GLP松戸	2,356	0.3%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 <sup>2</sup>	15,500	1.7%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP厚木II	21,100	2.4%	74,176	74,176	100.0%	2
関東圏-30	GLP吉見	11,200	1.3%	62,362	62,362	100.0%	1
関東圏-31	GLP野田吉春	4,496	0.5%	26,631	26,631	100.0%	1
関東圏-32	GLP浦安	7,440	0.8%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP船橋II	7,789	0.9%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP三郷	16,939	1.9%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP新砂	18,300	2.1%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP湘南	5,870	0.7%	23,832	23,832	100.0%	1

# ポートフォリオ一覧2

(2024年8月31日時点)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>1</sup>	テナント数
関東圏-37	GLP横浜	40,420	4.5%	95,312	95,312	100.0%	5
関東圏-38	GLP川島	12,150	1.4%	42,187	42,187	100.0%	1
関東圏-39	GLP船橋IV	7,710	0.9%	31,576	31,576	100.0%	1
関東圏-40	GLP東扇島II	2,365	0.3%	11,362	11,362	100.0%	1
関東圏-41	GLP狭山日高II	21,630	2.4%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP東扇島III	6,320	0.7%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP浦安II	16,885	1.9%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-44	GLP柏II	8,106	0.9%	32,363	32,363	100.0%	1
関東圏-45	GLP八千代II	13,039	1.5%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP座間	43,113	4.8%	114,147	113,973	99.8%	18
関東圏-47	GLP新座	7,191	0.8%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	GLP狭山日高I	10,300	1.2%	39,579	39,579	100.0%	1
関東圏-49	GLP常総	16,350	1.8%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	GLP北本	15,649	1.8%	48,931	32,649	66.7%	2
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 <sup>4</sup>	19,350	2.2%	41,864	41,864	100.0%	1
関東圏-52	GLP加須II	7,700	0.9%	32,436	32,436	100.0%	1
関西圏-01	GLP枚方	4,750	0.5%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-02	GLP枚方II	7,940	0.9%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-03	GLP舞洲II <sup>4</sup>	3,283	0.4%	-	-	-	-
関西圏-04	GLP津守	1,990	0.2%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-05	GLP六甲	5,160	0.6%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-06	GLP尼崎	24,963	2.8%	110,228	110,228	100.0%	7
関西圏-07	GLP尼崎II	2,040	0.2%	12,315	12,315	100.0%	1
関西圏-08	GLP奈良 <sup>5</sup>	2,410	0.3%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-09	GLP堺	2,000	0.2%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP六甲II	3,430	0.4%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP門真	2,430	0.3%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-14	GLP神戸西	7,150	0.8%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP深江浜	4,798	0.5%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP舞洲I	19,390	2.2%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP大阪	36,000	4.0%	128,520	128,342	99.9%	11



# ポートフォリオ一覧3

(2024年8月31日時点)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>1</sup>	テナント数
関西圏-18	GLP摂津	7,300	0.8%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP西宮	2,750	0.3%	19,766	19,766	100.0%	1
関西圏-20	GLP滋賀	4,550	0.5%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP寝屋川	8,100	0.9%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	GLP六甲Ⅲ	7,981	0.9%	31,239	31,239	100.0%	2
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	2,175	0.2%	12,478	12,478	100.0%	1
関西圏-24	GLP尼崎Ⅲ	6,665	0.7%	17,220	17,220	100.0%	1
関西圏-25	GLP野洲	5,820	0.7%	20,350	20,350	100.0%	1
その他-02	GLP富谷	3,102	0.3%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-03	GLP郡山Ⅰ <sup>6</sup>	4,100	0.5%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-04	GLP郡山Ⅲ	2,620	0.3%	27,671	27,671	100.0%	4
その他-05	GLP東海	6,210	0.7%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-06	GLP早島	1,190	0.1%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-07	GLP早島Ⅱ	2,460	0.3%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-08	GLP基山	5,278	0.6%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	GLP仙台	5,620	0.6%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-12	GLP桑名	3,650	0.4%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	GLP小牧	10,748	1.2%	52,709	52,709	100.0%	1
その他-15	GLP扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP広島	3,740	0.4%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP鳥栖Ⅰ	9,898	1.1%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP富谷Ⅳ	5,940	0.7%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP岡山総社Ⅰ	12,800	1.4%	62,995	62,995	100.0%	6
その他-22	GLP岡山総社Ⅱ	12,700	1.4%	63,163	63,019	99.8%	6
その他-24	GLP鈴鹿	5,030	0.6%	33,101	33,101	100.0%	1
その他-25	GLP岡山総社Ⅲ	6,980	0.8%	31,425	31,425	100.0%	4
その他-26	GLP福岡粕屋	14,000	1.6%	41,338	41,338	100.0%	1
その他-27	GLP沖縄浦添	17,900	2.0%	57,700	57,700	100.0%	1
合計 (90物件)		891,655	100.0%	3,507,667	3,489,613	99.5%	172

# 鑑定評価額一覧1

(2024年8月31日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-01	GLP東京	JLL森井鑑定株式会社	34,700	35,300	3.2%	34,100	3.0%	3.4%
関東圏-02	GLP東扇島	JLL森井鑑定株式会社	8,360	8,580	3.6%	8,140	3.4%	3.8%
関東圏-03	GLP昭島	JLL森井鑑定株式会社	11,300	11,500	3.6%	11,100	3.4%	3.8%
関東圏-04	GLP富里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,080	7,270	4.0%	7,000	1y 3.9% 2y 4.0% 3y- 4.1%	4.2%
関東圏-05	GLP習志野II (土地)	株式会社谷澤総合鑑定所	8,740	-	-	8,740	3.1%	3.1%
関東圏-07	GLP加須	株式会社谷澤総合鑑定所	16,500	16,800	3.9%	16,300	1y-2y 3.9% 3y- 4.0%	4.1%
関東圏-09	GLP杉戸II	JLL森井鑑定株式会社	28,900	29,300	3.5%	28,400	3.3%	3.7%
関東圏-10	GLP岩槻	JLL森井鑑定株式会社	11,100	11,400	3.6%	10,800	3.4%	3.8%
関東圏-11	GLP春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,420	5,540	3.6%	5,290	3.4%	3.8%
関東圏-12	GLP越谷II	JLL森井鑑定株式会社	16,000	16,600	3.5%	15,800	3.3%	3.7%
関東圏-13	GLP三郷II	JLL森井鑑定株式会社	24,800	25,800	3.5%	24,400	3.3%	3.7%
関東圏-14	GLP辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,960	7,220	3.2%	6,850	3.0%	3.4%
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	12,600	13,000	3.6%	12,400	1y-4y 3.4% 5y- 3.6%	3.8%
関東圏-16	GLP船橋III	シービーアールイー株式会社	5,050	5,010	3.7%	5,050	3.4%	3.7%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	9,210	9,370	4.3%	9,040	4.1%	4.5%
関東圏-18	GLP浦安III	株式会社谷澤総合鑑定所	26,700	26,900	3.2%	26,600	1y-3y 3.1% 4y- 3.2%	3.3%
関東圏-19	GLP辰巳II a	JLL森井鑑定株式会社	10,200	10,400	3.2%	9,900	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	59,500	61,000	3.1%	57,900	2.9%	3.3%
関東圏-23	GLP新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	16,000	16,400	3.3%	15,800	1y-8y 3.2% 9y- 3.4%	3.5%
関東圏-24	GLP習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	6,600	6,640	3.9%	6,580	1y-3y 3.7% 4y- 3.9%	4.0%
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	11,200	11,400	3.7%	10,900	3.5%	3.9%
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,810	3,900	3.8%	3,710	3.6%	4.0%
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 <sup>2</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	20,700	21,050	3.4%	20,350	3.2%	3.6%

# 鑑定評価額一覧2

(2024年8月31日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-29	GLP厚木 II	株式会社谷澤総合鑑定所	29,000	29,800	3.2%	28,600	1y-2y 3.2% 3y- 3.3%	3.4%
関東圏-30	GLP吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	14,200	14,600	3.7%	14,000	1y 3.7% 2y- 3.8%	3.9%
関東圏-31	GLP野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	6,210	6,230	3.9%	6,200	1y 3.6% 2y- 3.8%	3.9%
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,860	8,990	3.4%	8,810	1y-3y 3.2% 4y- 3.4%	3.5%
関東圏-33	GLP船橋 II	JLL森井鑑定株式会社	8,780	9,130	3.6%	8,630	3.4%	3.8%
関東圏-34	GLP三郷	JLL森井鑑定株式会社	20,200	20,600	3.5%	19,700	3.3%	3.7%
関東圏-35	GLP新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	22,400	23,200	3.3%	22,200	1y-2y 3.2% 3y- 3.4%	3.5%
関東圏-36	GLP湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	7,270	7,250	3.9%	7,280	1y-3y 3.7% 4y-3.9%	4.0%
関東圏-37	GLP横浜	JLL森井鑑定株式会社	46,000	47,700	3.3%	45,300	3.1%	3.5%
関東圏-38	GLP川島	株式会社谷澤総合鑑定所	13,600	14,000	3.5%	13,400	3.6%	3.7%
関東圏-39	GLP船橋IV	一般財団法人日本不動産研究所	9,700	9,860	3.7%	9,530	3.5%	3.9%
関東圏-40	GLP東扇島 II	JLL森井鑑定株式会社	2,840	2,930	3.6%	2,740	3.3%	3.8%
関東圏-41	GLP狭山日高 II	株式会社谷澤総合鑑定所	24,200	25,000	3.6%	23,800	3.7%	3.8%
関東圏-42	GLP東扇島III	JLL森井鑑定株式会社	7,540	7,730	3.6%	7,350	3.4%	3.8%
関東圏-43	GLP浦安 II	一般財団法人日本不動産研究所	19,100	19,500	3.5%	18,600	2.9%	3.7%
関東圏-44	GLP柏 II	株式会社谷澤総合鑑定所	9,820	10,100	3.6%	9,700	1y-3y 3.5% 4y- 3.7%	3.8%
関東圏-45	GLP八千代 II	シービーアールイー株式会社	15,000	14,800	3.8%	15,000	3.4%	3.8%
関東圏-46	GLP座間	一般財団法人日本不動産研究所	47,200	47,400	3.5%	46,900	3.2%	3.6%
関東圏-47	GLP新座	シービーアールイー株式会社	8,850	8,800	3.8%	8,850	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	12,600	12,900	3.7%	12,400	1y 3.5% 2y- 3.7%	3.8%
関東圏-49	GLP常総	JLL森井鑑定株式会社	16,600	16,900	3.8%	16,300	3.6%	4.0%
関東圏-50	GLP北本	株式会社谷澤総合鑑定所	15,800	16,500	3.5%	15,500	1y-2y 3.5% 3y- 3.6%	3.7%
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原4 <sup>3</sup>	株式会社谷澤総合鑑定所	20,600	21,270	3.2%	20,250	1y-10y 3.2% 11y 3.3%	3.4%
関東圏-52	GLP加須 II	株式会社谷澤総合鑑定所	8,670	8,730	3.9%	8,650	1y-10y 3.8% 11y 4.0%	4.1%

# 鑑定評価額一覧3

(2024年8月31日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関西圏-01	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	7,200	7,280	4.3%	7,110	3.9%	4.6%
関西圏-02	GLP枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	12,000	12,200	3.9%	11,800	3.7%	4.1%
関西圏-03	GLP舞洲Ⅱ <sup>4</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	5,200	-	-	-	-	-
関西圏-04	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	3,470	3,530	4.5%	3,400	4.2%	4.8%
関西圏-05	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	7,610	7,730	4.3%	7,480	3.9%	4.6%
関西圏-06	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	37,000	37,700	3.6%	36,200	3.4%	3.8%
関西圏-07	GLP尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	3,130	3,190	4.4%	3,060	4.0%	4.8%
関西圏-08	GLP奈良 <sup>5</sup>	JLL森井鑑定株式会社	2,750	2,790	5.4%	2,710	5.2%	5.6%
関西圏-09	GLP堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,600	2,640	4.3%	2,550	4.0%	4.6%
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	5,170	5,200	4.1%	5,160	4.1%	4.3%
関西圏-11	GLP門真	シービーアールイー株式会社	3,820	3,900	4.0%	3,820	3.8%	4.1%
関西圏-14	GLP神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	9,150	9,230	4.3%	9,070	4.0%	4.4%
関西圏-15	GLP深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	5,930	6,020	4.2%	5,830	3.9%	4.4%
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	24,200	24,800	3.7%	23,600	3.5%	3.9%
関西圏-17	GLP大阪	JLL森井鑑定株式会社	43,900	44,500	3.4%	43,300	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	7,970	8,140	4.5%	7,800	4.1%	4.5%
関西圏-19	GLP西宮	一般財団法人日本不動産研究所	3,120	3,150	4.5%	3,090	4.0%	4.4%
関西圏-20	GLP滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,900	4,990	4.5%	4,800	4.3%	4.7%
関西圏-21	GLP寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,440	9,660	3.6%	9,220	3.4%	3.8%
関西圏-22	GLP六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	9,910	10,300	3.6%	9,740	3.4%	3.8%
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	2,990	3,170	3.8%	2,910	3.5%	4.0%
関西圏-24	GLP尼崎Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	6,960	7,250	3.5%	6,840	3.3%	3.7%
関西圏-25	GLP野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	6,050	6,180	4.0%	5,990	1y-10y 4.0% 11y 4.1%	4.2%
その他-02	GLP富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,290	4,420	4.5%	4,240	1y-3y 4.2% 4y- 4.4%	4.7%
その他-03	GLP郡山Ⅰ <sup>6</sup>	株式会社谷澤総合鑑定所	4,830	4,750	5.0%	4,860	4.9%	5.2%
その他-04	GLP郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	3,060	3,020	5.1%	3,070	5.0%	5.3%
その他-05	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	10,200	10,600	3.8%	10,000	3.6%	4.0%

# 鑑定評価額一覧4

(2024年8月31日時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-06	GLP早島	一般財団法人日本不動産研究所	2,040	2,060	4.9%	2,010	4.7%	5.1%
その他-07	GLP早島II	一般財団法人日本不動産研究所	3,420	3,450	4.5%	3,380	4.2%	4.7%
その他-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,800	6,950	4.3%	6,650	3.8%	4.7%
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	8,230	8,360	4.3%	8,180	1y-2y 4.0% 3y-10y 4.2%	4.5%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,580	4,640	4.9%	4,550	1y-2y 4.9% 3y-10y 5.1%	5.1%
その他-14	GLP小牧	JLL森井鑑定株式会社	15,800	16,100	3.8%	15,400	3.6%	4.0%
その他-15	GLP扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,670	1,660	5.7%	1,680	5.4%	5.7%
その他-16	GLP広島	一般財団法人日本不動産研究所	5,260	5,320	4.7%	5,200	4.4%	4.9%
その他-19	GLP鳥栖I	一般財団法人日本不動産研究所	13,700	13,800	4.2%	13,500	3.6%	4.4%
その他-20	GLP富谷IV	JLL森井鑑定株式会社	7,020	7,150	4.5%	6,890	4.3%	4.7%
その他-21	GLP岡山総社I	株式会社谷澤総合鑑定所	14,100	14,200	4.4%	14,000	1Y 4.3% 2-3y 4.4% 4y- 4.5%	4.6%
その他-22	GLP岡山総社II	株式会社谷澤総合鑑定所	13,900	14,200	4.4%	13,700	1y-3Y 4.3% 4y 4.4% 5y- 4.5%	4.6%
その他-24	GLP鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	6,230	6,430	4.3%	6,150	4.4%	4.5%
その他-25	GLP岡山総社III	シービーアールイー株式会社	7,300	7,340	4.4%	7,300	4.1%	4.5%
その他-26	GLP福岡粕屋	株式会社谷澤総合鑑定所	14,300	14,700	3.7%	14,100	1y-8y 3.7% 9y 3.8%	3.9%
その他-27	GLP沖縄浦添	株式会社谷澤総合鑑定所	19,200	19,800	4.4%	19,000	1y-9y 4.3% 10y- 4.5%	4.6%
合計 (90物件)			1,146,870	1,156,800	3.6%	1,124,180	—	3.8%

# 注記

## P8

- 「賃料増額率」は、当該期間を含んだ直近6期の賃料増額率を各期の改定対象面積で加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入しています。当該計算期間に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約またはダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、マルチテナント型物件（複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設をいいます。以下「マルチ」または「マルチ物件」ということがあります。）は倉庫部分、BTS型物件（Build to Suit:顧客の要望に沿った立地および設備を有する物流施設または単一のテナントに賃貸されている物流施設をいいます。以下「BTS」または「BTS物件」ということがあります。）は全区画の賃料を基に、再契約または新契約締結前の契約賃料（共益費を含みます。）に対する賃料の上昇率を賃貸面積ベースで加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、賃料上昇率の算出にあたっては、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料（共益費を含みます。）の額を基準としています。以下「賃料上昇率」も同じです。
- 「WALE」とは、2024年9月末日時点において有効な賃貸借契約に基づく平均残存賃貸借期間をいいます。以下同じです。
- 「CPI連動条項」とは、消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項および協議により賃料を調整する旨の条項をいいます。なお、CPIに連動して賃料が自動的に増減する旨の条項については、CPIの上昇時のみ連動する条項とCPIの上昇時・下落時のいずれにも連動する条項の双方が含まれます。以下同じです。また、「CPI連動条項賃料増額率」は、2024年8月期においてCPI改定によって上昇した賃料の増額率を改定対象面積の加重平均により算出しています。
- 「CPI連動条項導入割合」は、2024年8月期末現在における賃貸借期間が3年超の賃貸借契約件数のうち、CPI連動条項が導入されている賃貸借契約件数の割合を記載しています。
- 「平均稼働率」は、当該期間を含んだ直近6期において、各月末時点稼働率の平均を四捨五入して算出しています。
- 「再契約割合」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。

## P9

- 「2024年8月期改定契約」とは、2024年8月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約を意味します。
- 「改定対象面積」とは、当該期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約またはダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約が締結された賃貸借契約に係る賃貸面積をいいます。但し、P21に記載している2025年2月期については、新たな契約の締結について合意の上で契約手続中および協議中の賃貸借契約に係る賃貸面積を含みます。以下同じです。
- 「CPI連動条項による改定」には、当該期に消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項が該当する契約のみを対象として算出しています。なお、CPI連動条項には、その他協議により賃料を調整する旨の条項がありますが、本頁の契約本数および賃料上昇率には含まれておりません。P21についても同様です。なお、P21における平均賃料上昇率において、改定の基準となるCPIが公表されていない契約においては、推定値を用いて算出しています。

## P10

- 2023年8月から2024年9月までの譲渡物件を対象に集計しており、金額は譲渡価格の合計値を示しています。なお、売却実績についてはGLP 習志野の建物部分の譲渡は除外して集計しています。以下同じです。
- 売却益、物件簿価のうち、GLP 郡山ⅠとGLP 奈良の2物件においては、それぞれ売却公表時点の見込み値を使用して集計しています。
- 「分配金押し上げ効果」とは、23.8期から25.2期（23.8期から24.8期までは実績ベース、25.2期は開示予想ベース）までの1口当たり分配金における売却益の各期の割合を、単純平均して算出しています。

## P11

- 「GLP ALFALINK茨木2」について本投資法人は優先交渉権を取得していますが、決算発表日現在において本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合することにつき判断を行っているものでもなく、また、将来本投資法人が取得を決定または取得できることを保証するものでもありません。

## P12

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



# 注記

## P15

- 「2019年の1口当たり分配金」は2019年2月期の実績分配金と2019年8月期の実績分配金の合計値、「2023年の1口当たり分配金」は2023年2月期の実績分配金と2023年8月期の実績分配金の合計値を記載しています。
- 「2019年の1口当たりNAV」は2019年8月期末の数値、「2023年の1口当たりNAV」は2023年8月期末の数値を記載しています。
- 「分配金利回り」は、2024年9月30日時点の各投資法人の今期予想分配金及び来期予想分配金を用いて算出しています。ただし、同日時点で今期の権利落ち日を跨いでいる銘柄については、来期予想分配金を該当期の運用日数で年間換算した数値を用いて算出しています。なお、「物流REIT平均」は、本投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三菱地所物流リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人及びSOSiLA物流リート投資法人の2024年9月30日時点の時価総額で加重平均して算出しています。また、「J-REIT平均」は、全J-REITの2024年9月30日時点の時価総額で加重平均して算出しています。下記4.の「NAV倍率」の「物流REIT平均」及び「J-REIT平均」についても、同様の方法で算出しています。
- 「NAV倍率」については、2024年9月30日時点の各投資法人の直近決算期の決算短信で開示している当該期に係る分配金を当該期末時点の純資産から控除した額に含み益（不動産鑑定評価額から不動産簿価を引いた数値）を加算した数値を、発行済投資口数及び投資口価格で除した数値を用いて算出しています。

## P16

- DONAVの現状の数値は、本投資法人の2024年2月期及び2024年8月期の実績分配金総額（利益超過分配金を含む）の合計値を2024年2月期の期初NAVと2024年8月期の期末NAVの平均値で除算して算出しています。以下同じです。
- 「平均要求配当利回り（過去10年：金利調整後）」は、各年の12月末時点の時価総額と各年2月期と各年8月期の実績分配金（利益超過分配金を含む）の合計値を元に算出した各年の平均要求分配金利回りと各年の12月末時点の日本10年債券利回りの差について2014年から2023年まで平均した数値に、2024年9月末時点の日本10年債券利回りを足して算出しています。

## P21

- 「契約内定見込率」とは、2025年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、新たな契約締結が完了しているまたは新たな契約の締結について合意の上で契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る賃貸面積について、小数第一位を四捨五入して算出しています。

## P22

- 左表のコアCPIは、2020年～2023年においては総務省統計局が公表している2020年基準消費者物価指数（生鮮食品を除く総合）の年度数値を参照して記載しています。2024年においては2024年4月から7月までは公表値を、2024年8月から2025年3月までは2024年7月と同値を使用して年度平均を算出しています。2025年、2026年の数値は日本銀行「経済・物価情勢の展望（2024年7月）」に記載されている大勢見通しを用いて算出しており、2027年の数値は同2026年の見通しと同値を使用して算出しています。
- 左表の賃料単価は、2021年の賃料単価を4,000円（月・坪）とした場合に、コアCPIに連動して改定される場合の想定値を記載しています。
- 「CPI連動条項の適用面積割合」は、2024年8月期末時点の賃貸面積（但し、2025年2月期以降は譲渡済物件に係る面積を除外して算出しています）に対する、各期のCPI改定条項が適用される可能性のある賃貸面積の割合を記載しています。
- 「賃料収入へのインパクト」は、各期のCPI改定条項が適用される可能性のある契約のうち、強制的に適用される契約のみを対象に集計しています。また、その算出においては、2024年8月以降は2024年7月のコアCPIと同値が継続すると仮定して算出しています。なお、増額金額については、CPI改定条項の適用により増額すると考えられる月額賃料を6カ月換算して記載しており、フル寄与するのは翌期以降となるため、実際の各期の賃料増加額とは異なります。

## P32

- 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいいます。
- 金額はいずれも取得価格に基づきます。なお、2023年度に記載の88物件、8,851億円には、第11回公募増資以降の物件売買が含まれています。
- 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。

## P34

- 「平均年限」は、2024年9月末時点における有利子負債について、借入実行日または発行日から元本の最終返済期限または償還期限までの期間を各有利子負債金額に基づき加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「All in コスト」は、2024年9月末時点の利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出し、小数第三位を四捨五入して記載しています。
- 「鑑定LTV」は、本投資法人の2024年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額に対する有利子負債の比率をいいます。2024年8月期末時点の「鑑定LTV」は以下の計算式により求められる割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。「鑑定LTV=(2024年8月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額) ÷ 2024年8月期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計額) × 100」
- 「クレジットライン」は、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行から本投資法人にコミットメントベースで設定された150億円（既存借入金及び投資法人債の償還時の返済、大規模災害発生時の修繕費用への充当が可能）とアノンコミットメントベースで設定された400億円（物件取得への充当が可能）の合計値を記載しています。

# 注記

## P41-42

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

## P47-49

1. 「稼働率」は各資産にかかる「賃貸可能面積」に対して「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。
2. 「GLP・MFLP市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
3. 「GLP ALFALINK相模原4」は不動産信託受益権の30%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「GLP 舞洲II」の「取得価格」及び「投資比率」は信託土地についてのみ記載しています。
5. 「GLP 奈良」は2024年9月25日付で譲渡が完了しています。
6. 「GLP 郡山I」は2024年9月3日付で譲渡が完了しています。

## P50-53

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
2. 「GLP・MFLP市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「期末算定価額」及び「収益価格」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
3. 「GLP ALFALINK相模原4」は不動産信託受益権の30%を保有する準共有物件です。「期末算定価額」及び「収益価格」は信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「GLP 舞洲II」の「期末算定価格」及び「DCF法収益価格」は信託土地についてのみ記載しています。
5. 「GLP 奈良」は2024年9月25日付で譲渡が完了しています。
6. 「GLP 郡山I」は2024年9月3日付で譲渡が完了しています。



# ディスクレーム

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

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所市場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。GLP投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。

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

お問合せ先

GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

TEL:03-6897-8810

<https://www.glpjreit.com/>