



GLP 八千代V



GLP 栗東湖南



# 2025年8月期 (第27期) 決算説明資料

GLP投資法人 (3281)

2025年10月14日



# 目次

---

1.	運用ハイライト	P3
2.	2025年8月期実績、2026年2月期予想概要	P5
3.	物流セクターをとりまく外部環境	P14
4.	成長戦略と各施策概要	P19
5.	物流不動産マーケット	P30
6.	Appendix	P33

---

# 1. 運用ハイライト



# 運用ハイライト

## 経営目標の達成 と業績概要

- 2025年8月期の1口当たり分配金は、当初予想比+34.8%となり、**過去最高の3,643円を実現**
- 経営目標である**年間分配金7,000円及びDONAV4.5%を前倒しで達成**。一口当たりNAVも成長を実現
- 2026年2月期は、新規取得や内部成長により、1口当たり分配金予想は3,339円と9月予想比で上振れ

## 外部環境認識 と成長戦略

- GDPの安定成長や継続した物価上昇見込を背景に、**2025年初以降、金利上昇下においてREIT市場は堅調に推移**
- 物流不動産の市場空室率は過去対比で高水準にあるも、現水準においても物流セクターは継続的に賃料上昇を実現  
加えて供給量の減少により、今後空室率は改善していく見込みであり、一層の賃料上昇が期待される
- インフレ環境を追い風に、資本効率を意識して各成長戦略を着実に実行し、**中期的に巡行DPUで年率2.5%の成長を目指す**

## 成長ドライバーである 内部成長戦略

- 3年以下契約やCPI連動等の**インフレ対応契約割合<sup>1</sup>は90%以上かつCPI連動を考慮した実質WALE<sup>2</sup>は3.0年と、賃料成長を早期に享受できる物件ポートフォリオ**
- 2026年2月期は、契約満期・CPI連動条項による契約期中の改定双方で、**過去3年平均を上回る8~9%の賃料上昇を見込む**
- テナントの課題に対応したソリューション提供により、20%を超える賃料改定を複数の物件で実現

## ポートフォリオ クオリティを 向上させる 取得/売却戦略

- 投資口価格の回復と市況改善を踏まえ、**早期に賃料改定機会があり、賃料成長力の高いGLP栗東湖南を鑑定価格対比10%割安な価格で取得**
- 2025年6月に**GLP川島・GLP春日部**、9月に**GLP郡山IIIの売却を実施し、915円の年間分配金寄与**
- 2025年9月に**鑑定評価を11%上回る価格でGLP柏IIの売却を公表**。今後もDPU成長への寄与が限定的な物件を売却方針

## 攻めと守りを 両立する財務戦略

- **基準金利のTONA<sup>3</sup>適用、融資意欲の高い銀行との相対取引など多様な取り組みを通じ、資金調達コストの増加を抑制**
- 滞留資金を定期預金運用することで、インフレ環境下のメリットを適切に活用
- 中期的にAll-in Cost<sup>4</sup>の増加を年間平均15bps程度に抑制することで、インフレに打ち勝つ分配金成長に貢献

## 2. 2025年8月期実績、2026年2月期予想概要



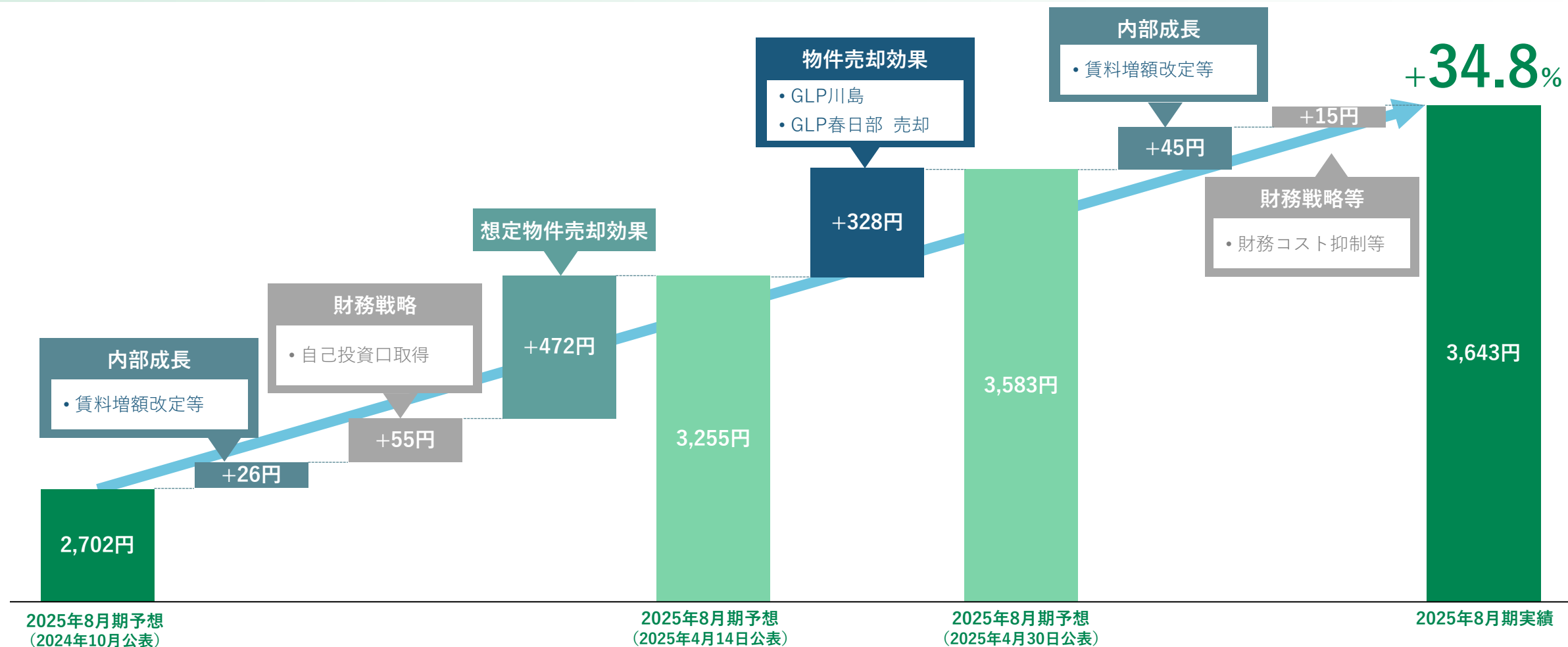
# 2025年8月期実績概要（対2024年10月予想比）

1口あたり分配金は過去最高の3,643円となり、当初予想を34.8%上回る増額を実現

	2025年 8月期予想 (2024年10月公表)	2025年 8月期予想 (2025年4月14日公表)	2025年 8月期予想 (2025年4月30日公表)	2025年 8月期実績	増減率 <sup>3</sup> (対2024年10月予想比)
1口当たり 分配金 (DPU)	2,702円	3,255円	3,583円	3,643円	+34.8%
NOI	209.3億円	210.7億円	209.5億円	211.7億円	+1.1%
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	98.7%	99.1%	99.1%	99.1%	+0.4%
総資産LTV	44.9%	45.4%	45.3%	45.2%	+0.3%
鑑定LTV <sup>2</sup>	—	35.0%	—	35.0%	

# 2025年8月期分配金実績（対2024年10月予想比）

物件売却効果に加え、賃料増額等の内部成長や財務戦略によって当初予想を34.8%上回る増額を実現



# リーシング状況（2025年8月期実績）

契約の満期更改において9.4%の大幅な賃料上昇を実現したことに加え、CPI連動条項による期中の賃料上昇は+7.4%となり、力強い内部成長を達成

## 2025年8月期 リース概況

### 満期更改に関する実績

#### 2025年8月期 改定契約<sup>1</sup>

■改定契約本数

**14**契約

■改定対象面積<sup>2</sup>

**23**万m<sup>2</sup>

#### 2025年8月期 賃料上昇率

■増額改定面積のみ

+**11.5**%

■改定対象面積全体

+**9.4**%

### 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・改定対象面積

**15**契約 / **20**万m<sup>2</sup>

■平均賃料上昇率

+**7.4**%



# 物件売却状況（2025年8月期実績／2026年2月期見込み）

年間目標200億円を上回る計4物件/344億円で売却発表  
平均NOI利回り3.6%と競争力ある価格で、売却益は約81億円計上見込み

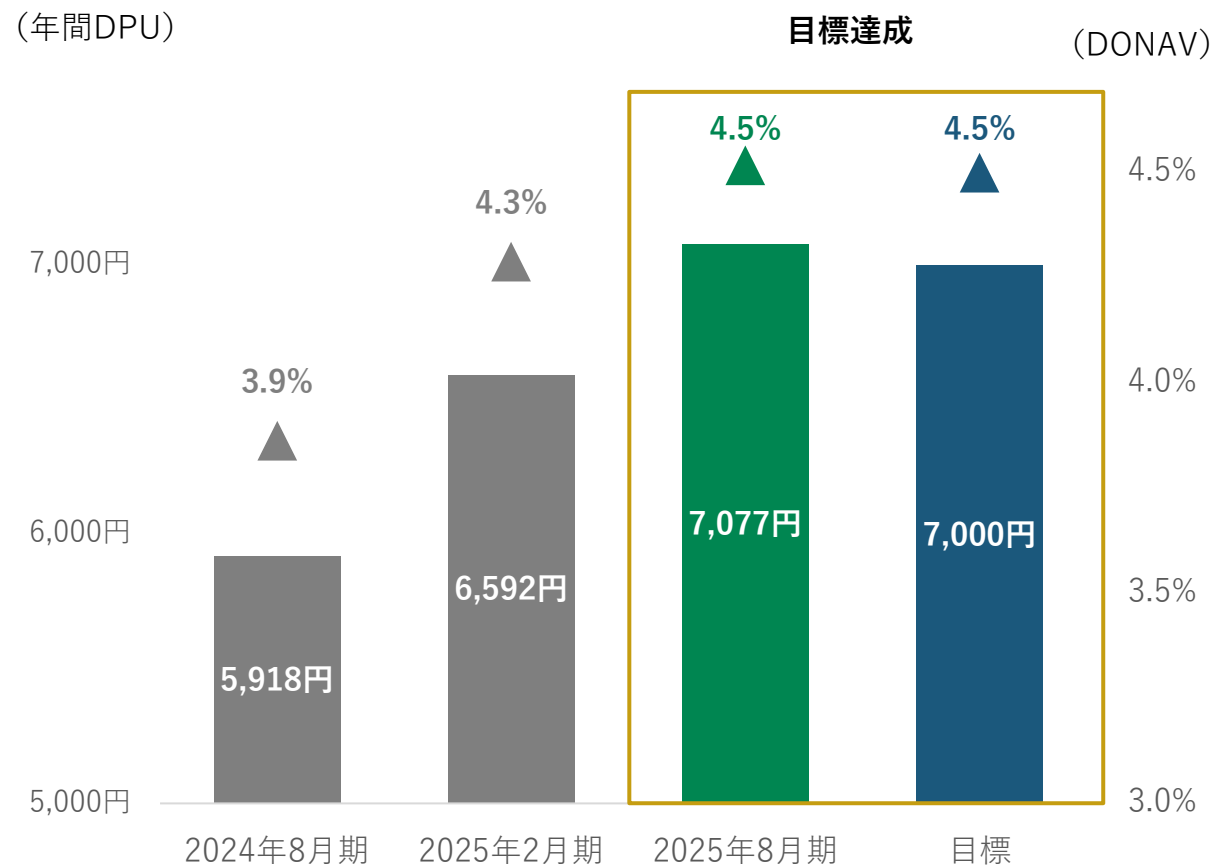
## 物件売却の概要

	外観	築年数 <sup>1</sup>	取得価格	鑑定評価額 <sup>2</sup>	譲渡価格	売却益 <sup>3</sup>	NOI利回り <sup>4</sup>	公表日	譲渡日
GLP川島		8年	121.5億円	136.0億円	144.7億円	26.7億円	3.4%	25年4月30日	25年6月30日 譲渡完了
GLP春日部		20年	42.4億円	54.2億円	57.6億円	18.0億円	3.7%	25年4月30日	25年6月30日 譲渡完了
GLP郡山III		32年 <sup>5</sup>	26.2億円	30.7億円	32.5億円	6.9億円	5.2%	25年4月30日	25年9月1日 譲渡完了
GLP柏II		8年	81.0億円	98.2億円	109.0億円	28.9億円	3.4%	25年9月30日	25年10月31日 譲渡予定
合計	-	-	271.1億円	319.1億円	344.0億円	80.7億円	3.6%		-

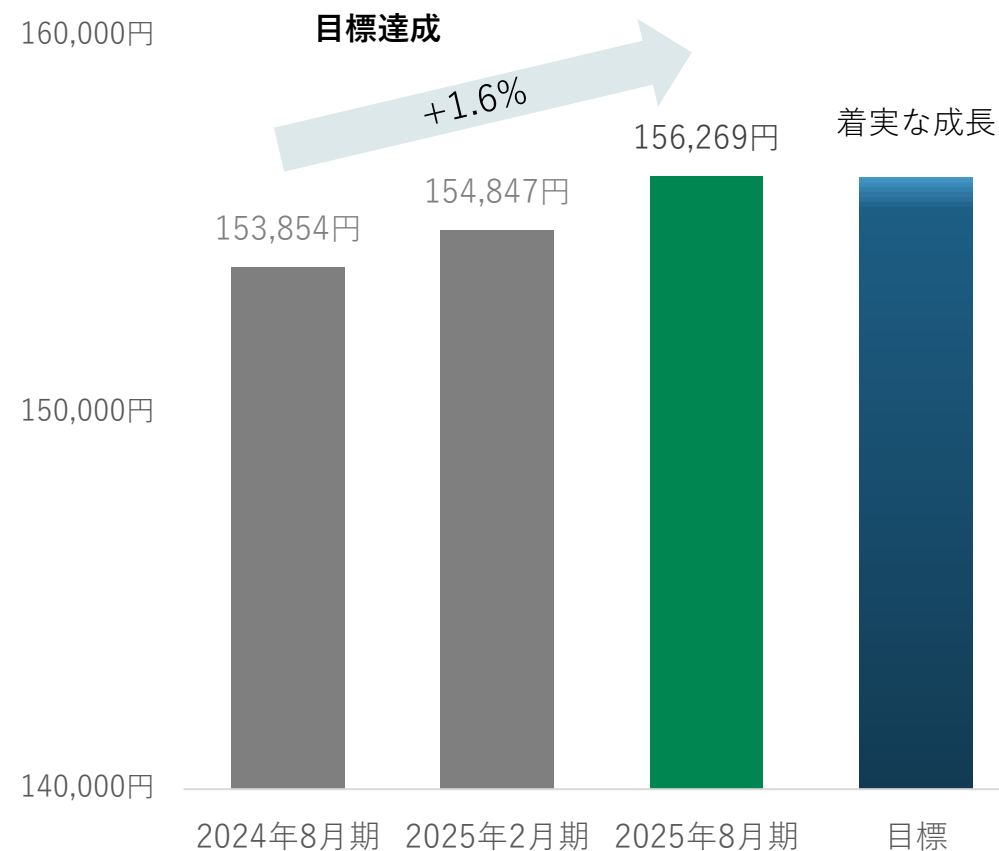
# 経営目標の進捗状況

2024年8月期に掲げた経営目標である年間分配金7,000円、DONAV4.5%、一口当たりNAVの成長を2025年8月期に早期達成

## DPU及びDONAVの進捗状況



## 一口当たりNAVの進捗状況



# 2026年2月期予想概要（対2025年4月公表予想比） / 2026年8月期予想概要

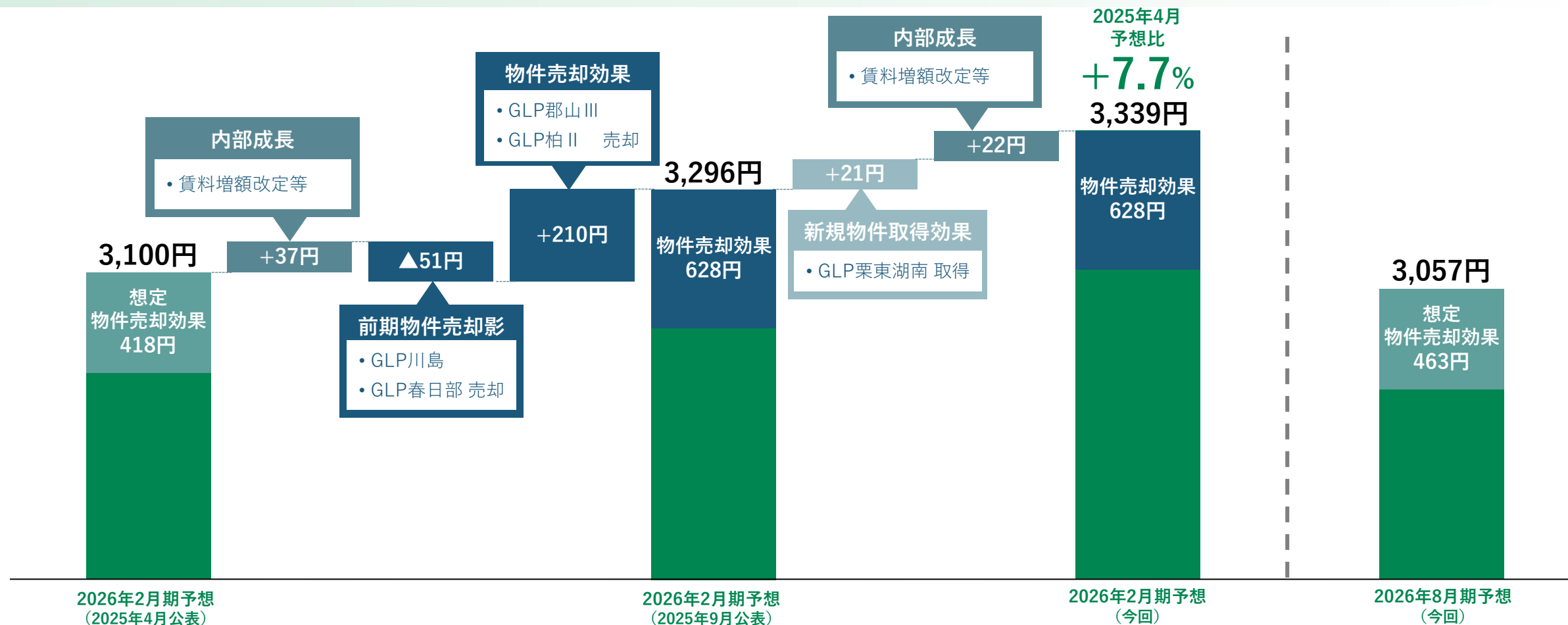
2026年2月期の業績予想は公表済みの物件売却を織り込み上方修正

2026年8月期の業績予想は継続的な物件売却方針を踏まえて物件売却益を組み入れ

	2026年 2月期予想 (2025年4月公表)	2026年 2月期予想 (2025年9月公表)	2026年 2月期予想 (今回)	2026年 8月期予想 (今回)
1口当たり 分配金	3,100円	3,296円	3,339円	3,057円
NOI	204.1億円	202.1億円	204.7億円	202.1億円
期中平均 稼働率	98.2%	97.7%	97.8%	97.9%
総資産LTV	45.5%	45.4%	45.4%	45.5%
鑑定LTV <sup>1</sup>	35.3%	—	35.0%	35.3%

# 2026年2月期分配金予想（対2025年4月予想比） / 2026年8月期分配金予想

賃料増額改定に加え、手元資金を活用した物件取得により分配金を上方修正



# リーシング状況（2026年2月期予想）

満期更改における賃料は当初契約比で+8～9%と、高水準の上昇を想定  
さらにCPI連動条項による+8～9%の賃料上昇効果も加わり、内部成長は着実かつ持続的に加速する見込み

## 2026年2月期 リース想定

### 満期更改に関する想定

#### 2026年2月期 改定契約想定

■改定契約本数

**17** 契約

■改定対象面積

**18** 万m<sup>2</sup>

#### 契約内定見込率<sup>1</sup>

**61.6%**

賃料上昇率見込み

■改定対象面積全体

当初契約比  
**+8%～9%**

CPI改定後賃料比  
**+7%～8%**

### 契約期中に関する想定

#### CPI連動条項による改定見込み<sup>2</sup>

■改定契約本数・改定対象面積

**7** 契約 / **14** 万m<sup>2</sup>

■平均賃料上昇率

**+8%～9%**

### 3. 物流セクターをとりまく外部環境



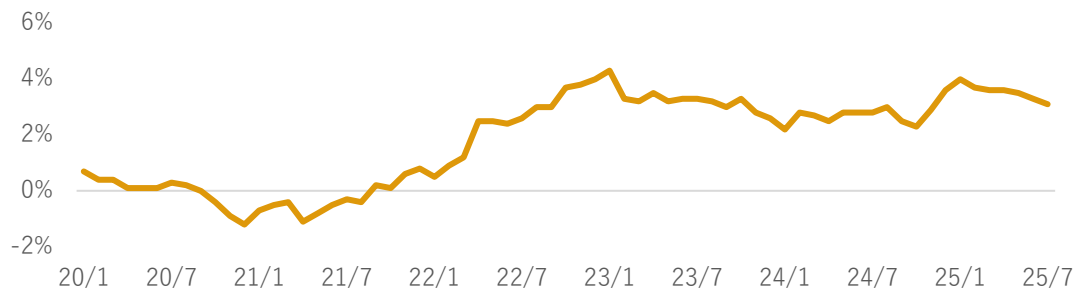
# インフレ局面における環境認識

物価上昇と共に経済成長・株価上昇を伴う「正」のインフレ環境下において、2025年初以降J-REITは回復基調へ

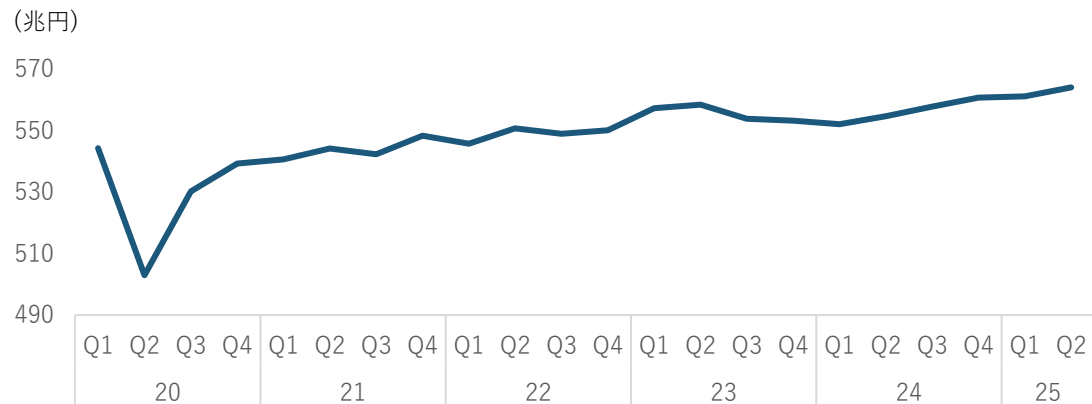
## CPI及び実質GDPの推移

- 物価が上昇する局面で、実体経済も堅調に推移

### 【CPI推移】



### 【実質GDP実額推移】



出所：総務省「2020年基準 消費者物価指数」、内閣府「国民経済計算（GDP統計）」

## 東証REIT指数及び10年国債利回りの推移

- 年初以降、金利上昇局面においてJ-REITの投資口価格は上昇

### 【東証REIT指数・10年国債利回りの推移】

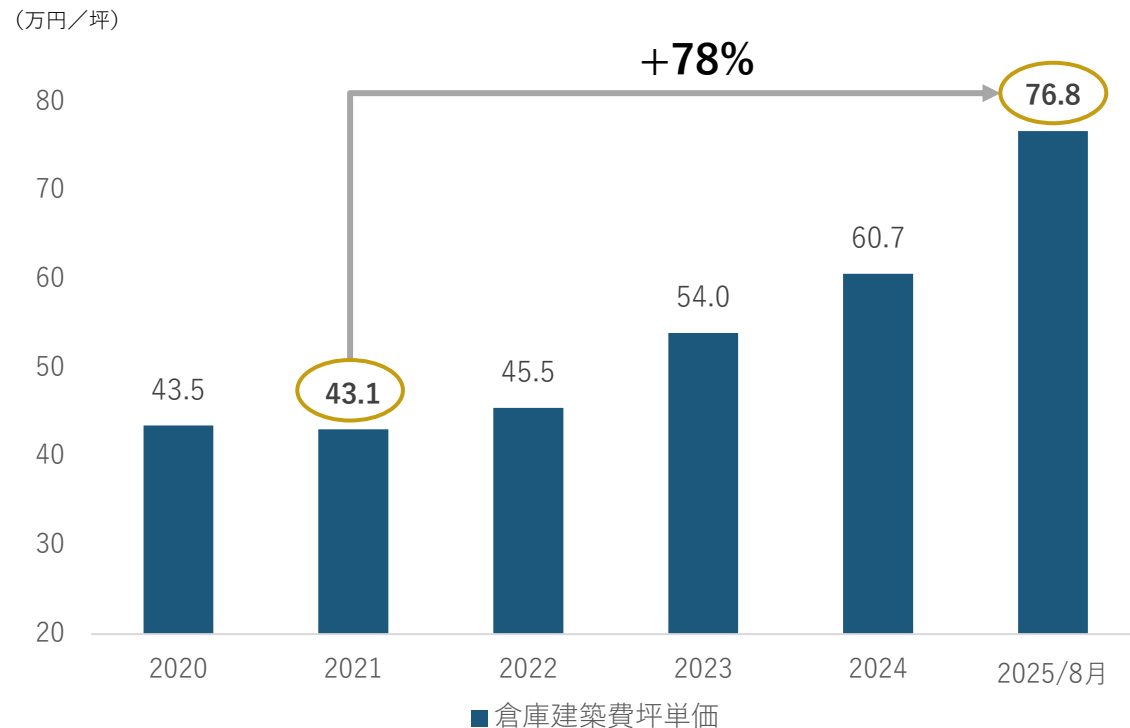


# 物流不動産マーケットにおける需給改善見通し

建築費の上昇により、新規供給量は減少傾向であり、今後の空室率改善を想定

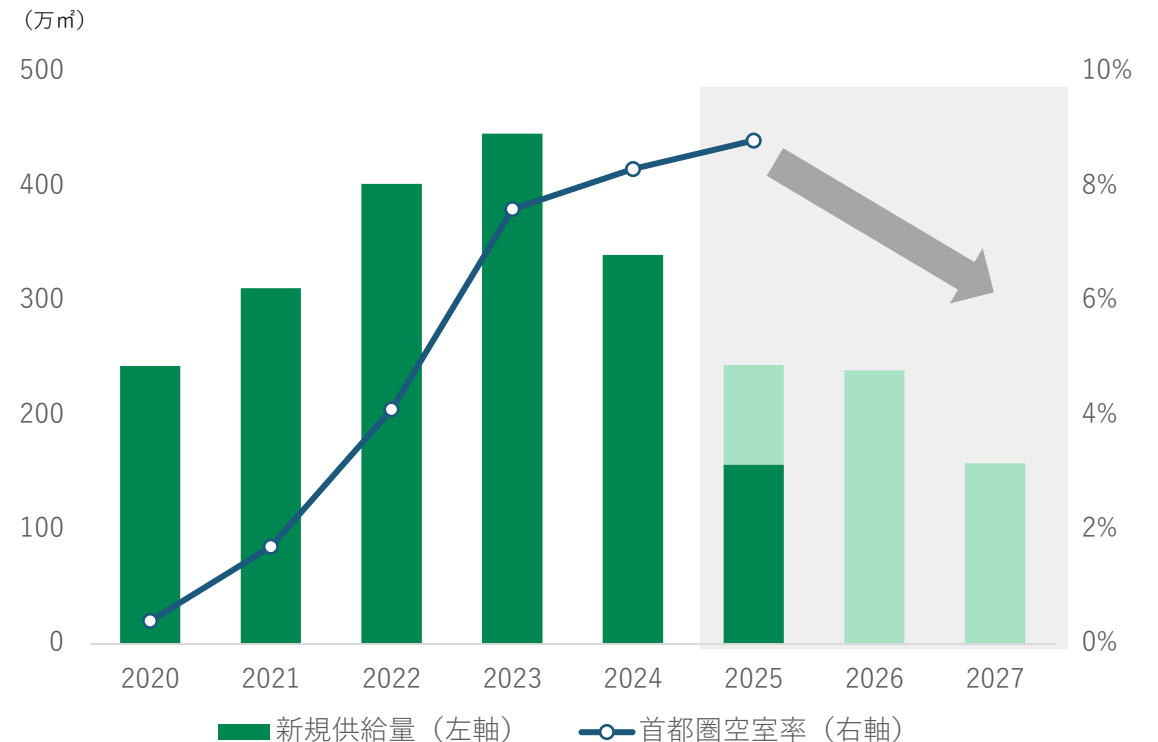
## 倉庫建築費の推移<sup>1</sup>

- 建築資材の高騰などの影響により、倉庫の建築費単価は大きく上昇



## 首都圏における物流不動産供給実績と予測<sup>2</sup>

- 2023年をピークに物流施設の新規供給面積は減少局面へ
- 新規供給の減少を通じ、今後の需給バランスの改善を想定



1. 「倉庫建築費単価」は、国土交通省「建築着工統計調査」の公表値より、倉庫全体の建築予定額÷床面積を基に算出しています。  
 2. 「首都圏空室率」についてはシービーアールイー株式会社が作成する「物流施設マーケットにおける基礎調査」より首都圏中大型の空室率を記載しています。なお、「新規供給量」は日本GLP及びGLPジャパン・アドバイザーズ調べの数値を記載しています。

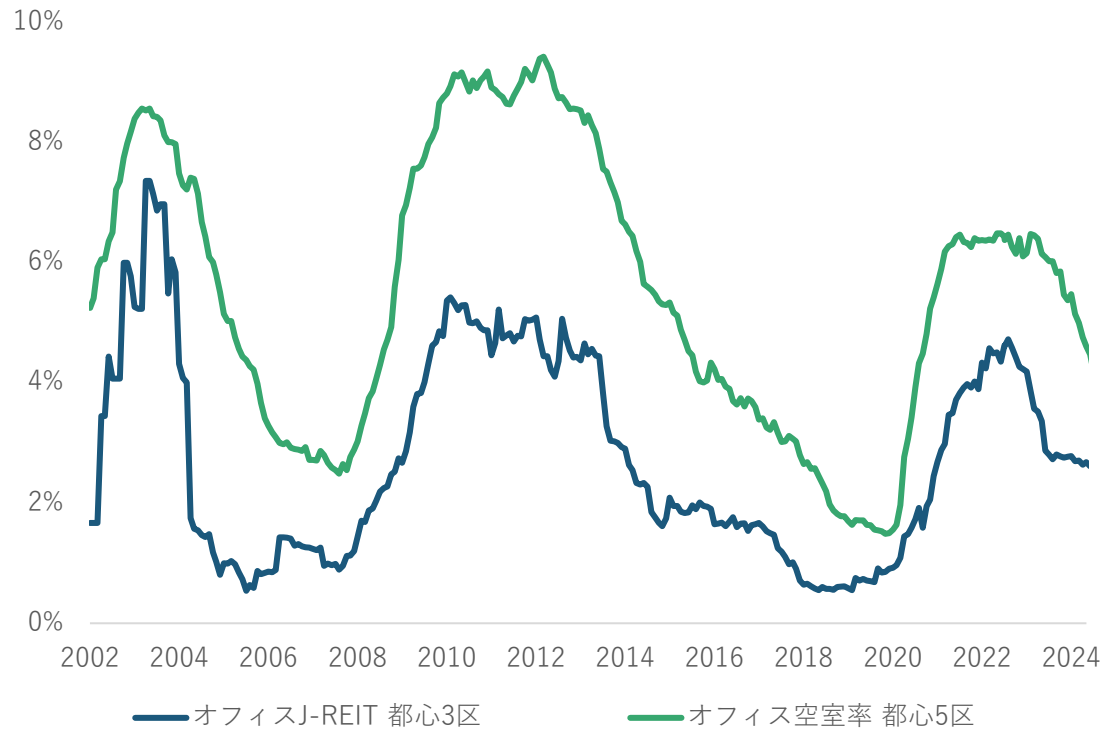


# マーケット空室率とJ-REIT空室率のセクター特性

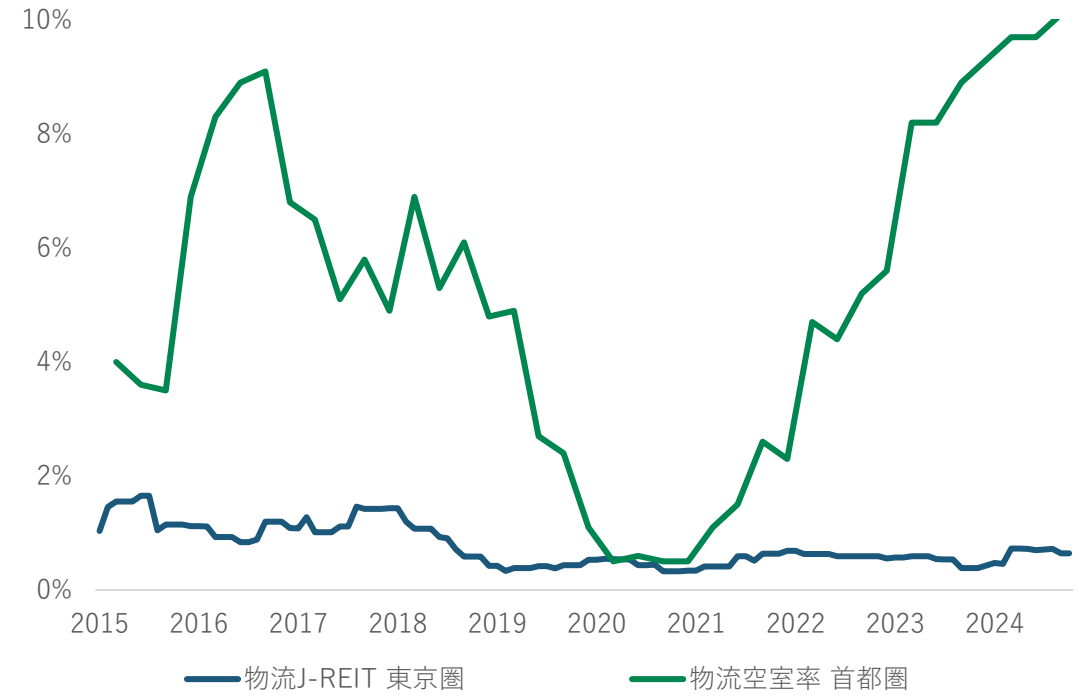
マーケット空室率に連動するオフィスJ-REITに対し、物流J-REITはマーケット動向に左右されず一貫して高稼働を継続

## 首都圏におけるマーケット空室率が与えるJ-REITへの影響

【オフィス空室率：J-REIT保有物件及びマクロ統計】



【物流不動産空室率：J-REIT保有物件及びマクロ統計】

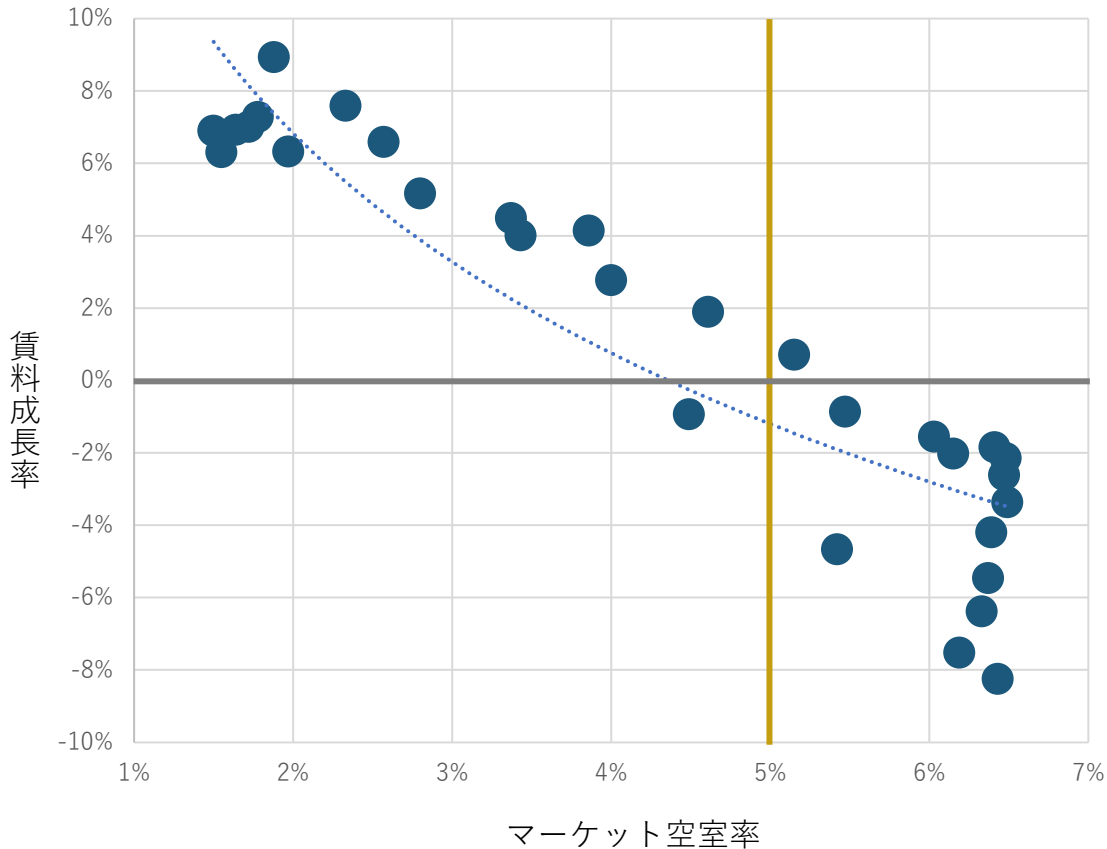


1. 「オフィスJ-REIT 都心3区」及び「物流J-REIT 東京圏」の空室率は一般社団法人不動産証券化協会がAJPI-J-REITとして公表する数値を基に記載しています。
2. 「オフィス空室率 都心5区」は三鬼商事株式会社が公表する指標を記載しています。
3. 「物流空室率 首都圏」はシービーアールイー株式会社が公表する指標を記載しています。

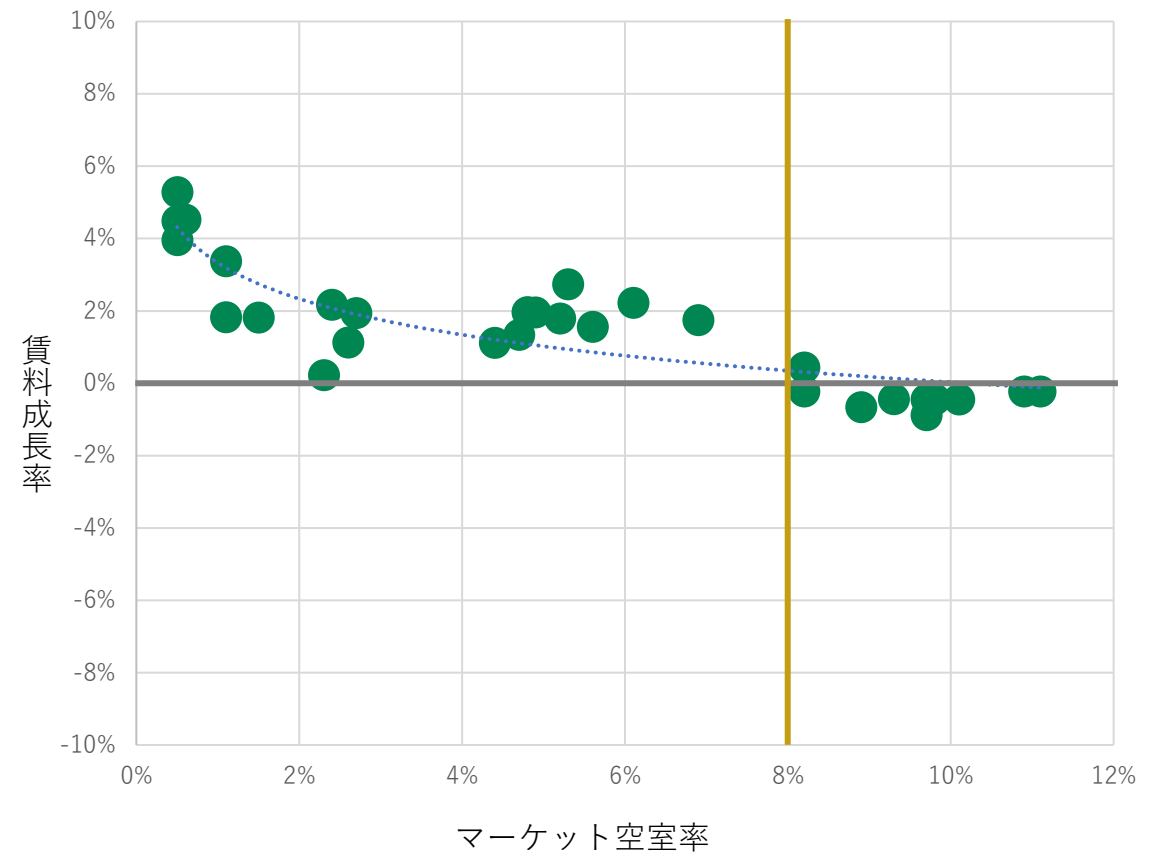
# マーケット空室率と賃料成長率のセクター特性

オフィスが空室率約5%で賃料反転を迎えてきた一方、物流不動産は約8%程度でも賃料上昇が持続可能

## オフィスセクターの空室率と賃料成長率の相関<sup>1</sup>



## 物流セクターの空室率と賃料成長率の相関<sup>2</sup>



1. オフィスセクターのマーケット空室率及び賃料成長率は三鬼商事株式会社が公表している、2017年～2025年Q2までの東京都心五区の指標を基に算出しています。
2. 物流セクターのマーケット空室率及び賃料成長率はシービーアールイー株式会社が公表している、2017年～2025年Q2までの首都圏の指標を基に算出しています。

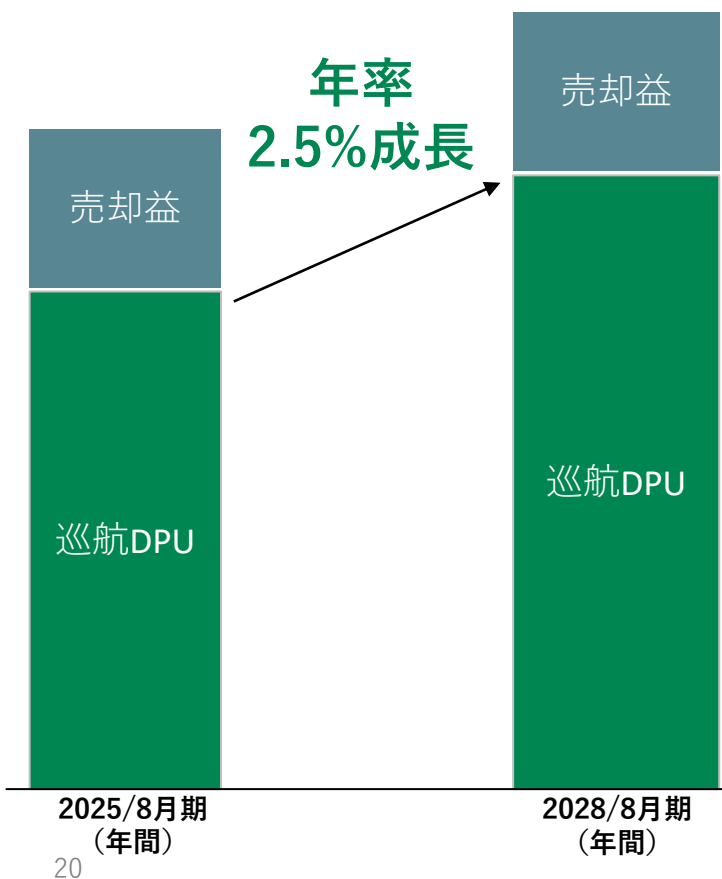
## 4 .成長戦略と各施策概要



# GLP投資法人の戦略の方向性

力強い内部成長に加え、「正」のインフレに資する外部成長も投資口価格を踏まえて実行し、2.5%の巡回DPU成長を狙う

「正」のインフレ局面下、ポートフォリオのキャッシュ創出力の強化を通じ、2.5%の巡回DPU成長を目指す



1



成長性と安定性を両立した内部成長

+3%~+4%

2



物件売却によるNOI剥落を相殺し、  
中長期的なNOI成長に資する物件取得

+0.5%~+1.5%

3



攻めと守りを両立する財務運営

▲1.5%~▲2.5%

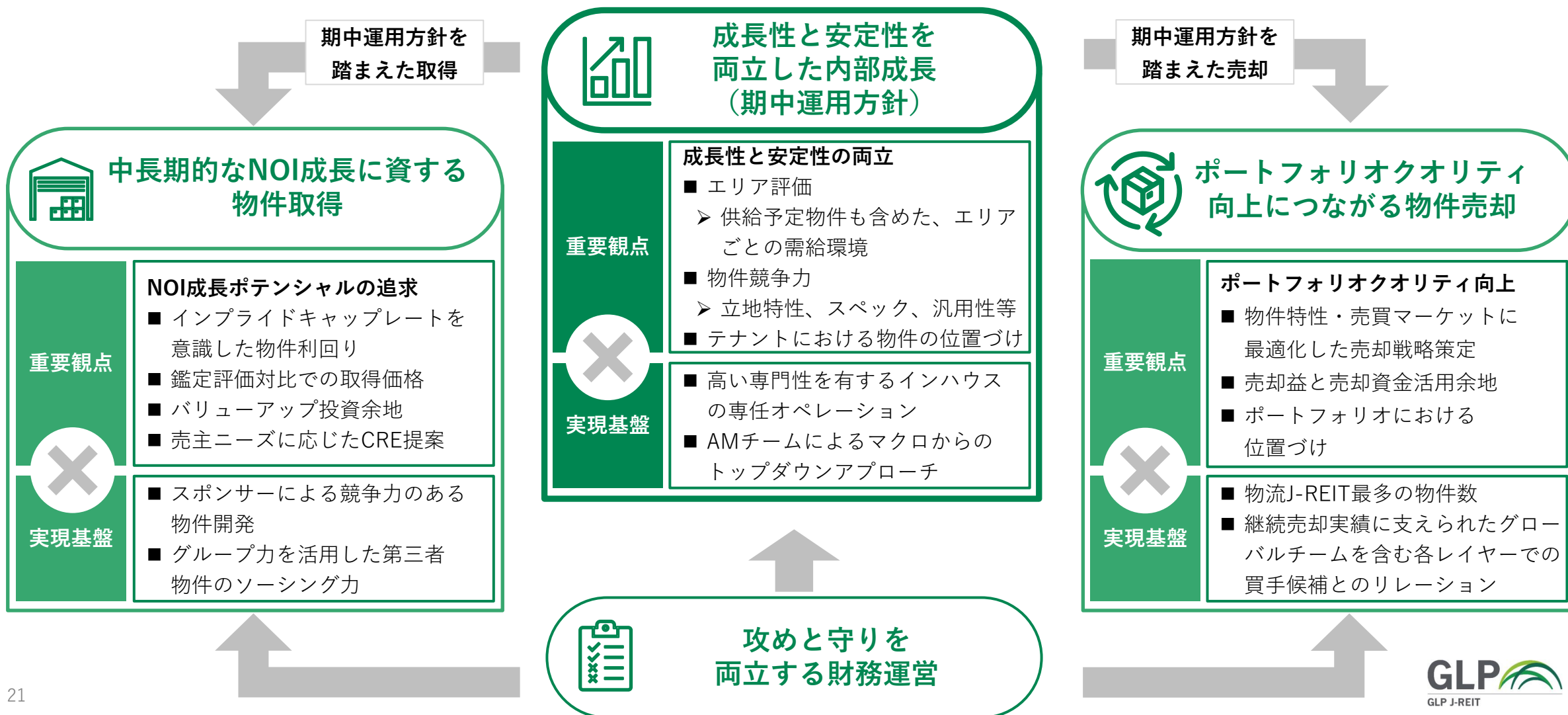
4



物件売却を通じた含み益の顕在化を通じたDPUの押し上げ

# ポートフォリオマネジメントにおける各成長戦略の位置づけ

成長性と安定性を両立した期中運用方針を軸に、物件取得・売却の戦略を組み合わせ、投資主価値の最大化を目指す



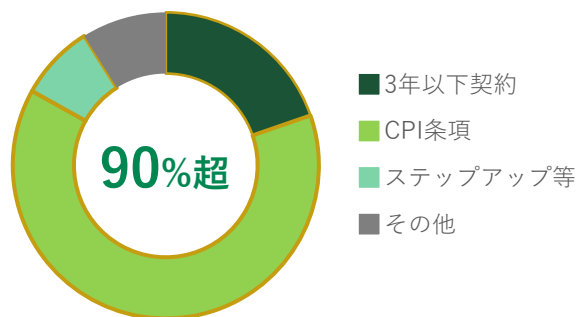
# 成長性と安定性を両立した内部成長の実現

差別化されたポートフォリオと高度なオペレーションにより、競争力のある内部成長を実現

## Best in classの内部成長を支える差別化要素

- 90%を超えるインフレ対応の契約割合により、多くの賃料増額機会を有する
- 満期改定においては、過去平均を上回る賃料改定見通し

### インフレ対応契約割合

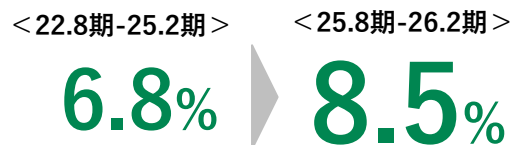


### 実質WALE

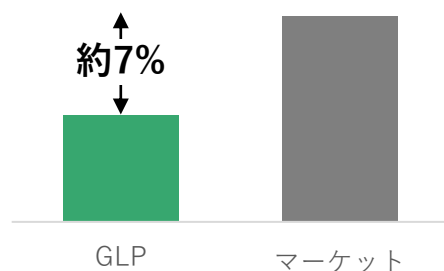
3.0年

(WALE: 4.3年)

### 満期改定実績/見通し<sup>1</sup>



### マーケットレントギャップ<sup>2</sup>



## 物流不動産に特化したスポンサーグループの強み

### ハード

GLP Qualities



業界トップクラスの  
開発力

- 物流適地のソーシング
- テナントニーズを踏まえた商品開発
- カスタム工事への柔軟な対応
- 多岐に渡る業態への対応実績 (倉庫業許可申請等) など

### ソフト

GLP  
コンサルジュ



テナント課題解決  
に繋がる幅広い  
ソフトサービス

- 荷主・運送会社紹介
- 自動化・省人化サポート
- 人材派遣会社の誘致
- 防災協定 など

### マーケティング





ハード・ソフトの価値を  
広く訴求する  
マーケティング

- 業界トップクラスの読者数を有するメールマガジン配信
- 展示会参加による潜在顧客開拓
- テナントとの共同ウェビナー など

# GLP物件の賃料増額事例

テナントニーズをくみ取った戦略的なCAPEXの活用により大幅な賃料増額を実現

物件名称	テナント業種	主な荷物	賃料上昇率	事例内容
国道16号BTS物件 	3PL	建材・医薬品等	+26.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 首都圏の物流適地である国道16号エリアにおいて、GLPリーシングチームがテナントと緊密にリレーションを築き、再契約交渉を推進</li> <li>■ 電力コスト高騰というテナント課題を早期に捉え、太陽光パネル/蓄電池導入を提案し課題を解決</li> <li>■ インハウスのリーシング/エンジニアリング体制により、課題発掘からソリューション提供まで一貫対応。戦略的CAPEX投資により賃料上昇と物件競争力の中長期的な向上を同時に実現</li> </ul>
関西圏BTS物件 	3PL	建材等	+20.7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 関西広域配送拠点における再契約交渉をGLPリーシングチームが主導し、テナントとの継続的な協議を通じて課題を抽出</li> <li>■ インハウスのエンジニアリングチームと連携し、LED化/空調新設/水回り改修等の複合的なバリューアップを一括提案</li> <li>■ テナントニーズに即した機動的かつ柔軟なCAPEX投資を通じて、テナントの利便性を向上し、大幅な賃料上昇を実現</li> </ul>

1. 賃料上昇率は、契約当初の賃料を基準として算出しています。

# CPI連動による賃料改定のポテンシャル

CPIに連動した契約形態により、期中においてもインフレの追い風を受け賃料改定を実現  
 今後もインフレが継続する見込みであり、引き続き力強い内部成長が実現可能

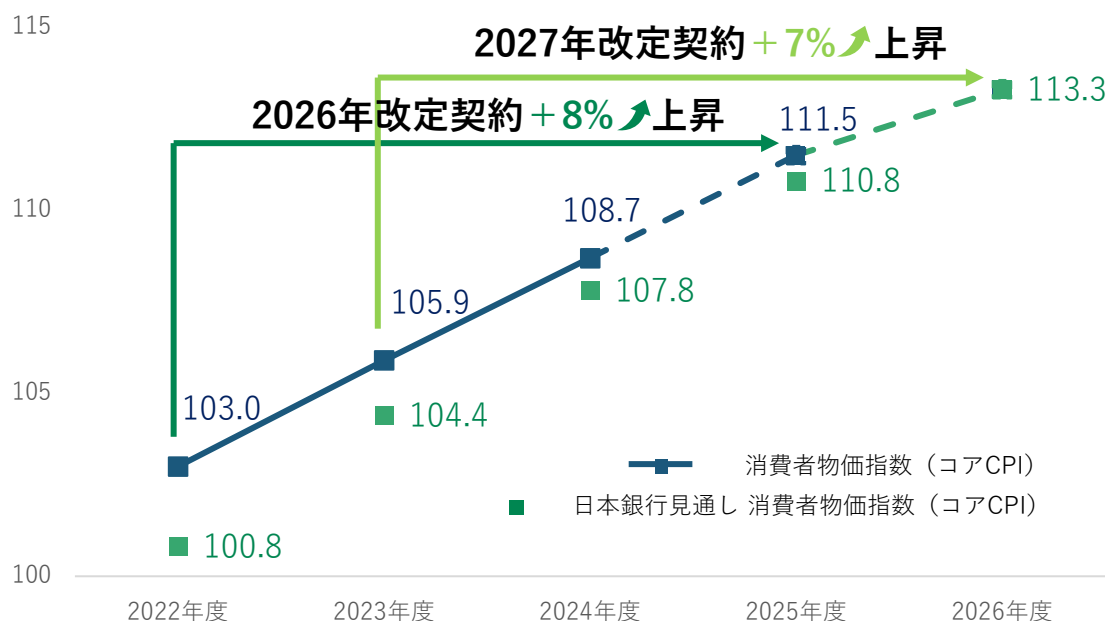
## CPI連動条項の仕組みと今後の上昇想定

- 契約期間中、原則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
- 今後においても消費者物価指数は上昇見込みであり、引き続きインフレを追い風とした賃料上昇を実現予定

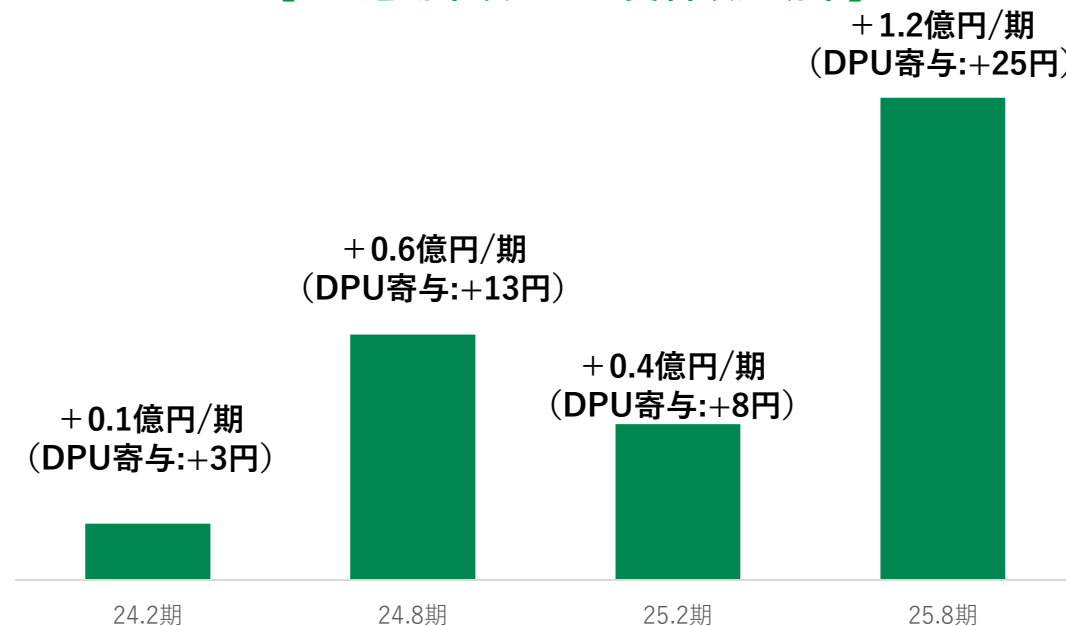
## CPI連動条項による賃料収入へのインパクト

- 3年超の契約のうち約8割<sup>2</sup>にCPI連動条項が組み込まれており、毎期一定水準の期中改定による賃料収入の増加が継続見込
- 消費者物価指数（コアCPI）の上昇に伴い、引き続き収益へのプラス効果としての寄与を想定

【CPI連動条項による賃料増額イメージ<sup>1</sup>】



【CPI連動条項による賃料改定効果】



本ページに関する注記はP60をご参照下さい。



# 成長性の高いGLP栗東湖南の取得

GLP栗東湖南は、全契約にCPI連動条項を導入し、高い成長性を有するマルチテナント物件  
鑑定価格対比で10%割安な価格で取得

## GLP 栗東湖南概要



日本GLP  
開発物件

広域図



色塗り箇所：本物件から4時間圏の配送圏

## 京都・滋賀南部などへ良好なアクセスを有する名阪中間地点の物流施設

- 名神高速道路「栗東湖南IC」から約4kmと滋賀県内に加え、大阪と名古屋への広域配送にも適した物流拠点
- JR草津線「石部駅」から約1.2km・徒歩15分と通勤可能であり、周辺も住宅地であることから、雇用確保の観点でも高い優位性

## テナントニーズや雇用確保に配慮した設計のマルチテナント型施設

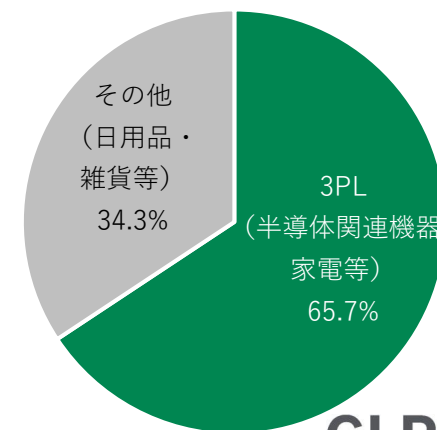
- 小規模なテナントのニーズにも柔軟に対応できるマルチテナント型施設
- 雇用安定のため、一部庫内に空調設備、大型シーリングファンの設置や共用部パウダーコーナーの導入など労働環境の快適性を追求

## ESGを意識した施設設計で高い評価を獲得

- 自家消費型の太陽光発電設備を屋上に設置していることに加え、全館LED照明を採用
- CASBEE（新築）Aランク、Nearly ZEB認証、BELS認証（5star）<sup>1</sup>を取得しており、ESGに優れた先進的物流施設

所在地	滋賀県湖南市石部北
取得予定日	2025年10月31日
取得予定価格	115億円（含み益率10%）
鑑定評価額	128億円
NOI利回り <sup>2</sup>	4.3%
賃貸可能面積	40,590 m <sup>2</sup>
竣工	2023年3月
実質WALE <sup>3</sup>	0.4年

<テナント構成>



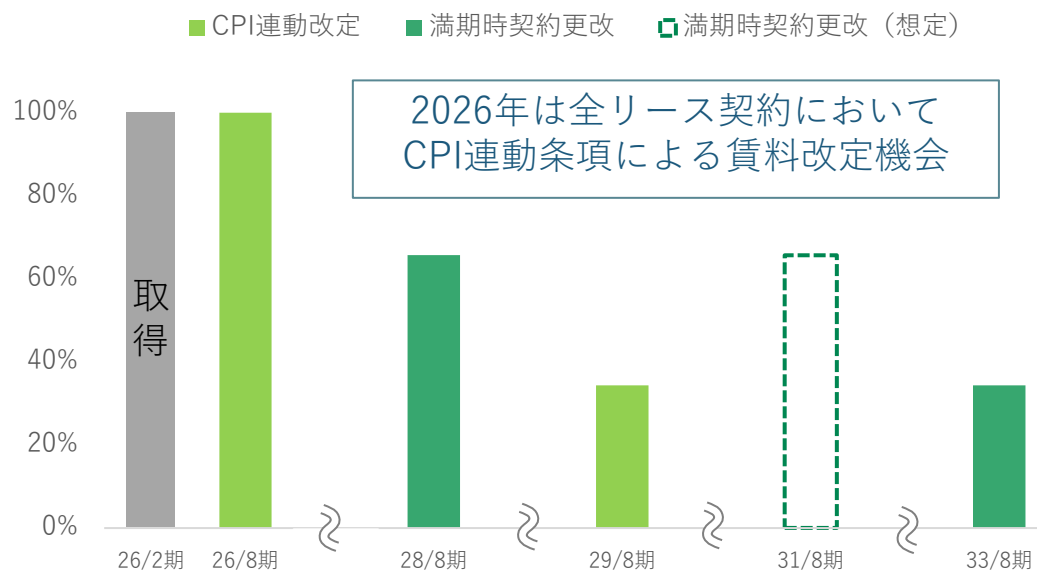
# GLP栗東湖南の取得による成長インパクト

全リース契約が、2026年にCPI連動条項による賃料改定機会を有し、実質WALEは0.4年  
インプライドキャップレートを上回る物件の取得により、DPU及び1口当たりNAVの成長を実現

## 本物件の賃料成長ポテンシャル

- マーケット賃料との賃料ギャップ<sup>1</sup>は**7%**、実質WALEは**0.4年**
- 全契約にCPI連動条項を導入済みであり、2026年8月期には全てのリース契約において賃料増加を見込む

### 【GLP栗東湖南の豊富な賃料増額の実現タイミング】



## 本取得による投資主価値向上

- インプライドキャップレート（ICR）<sup>2</sup>を上回る物件取得
- 本取得によりDPU及び1口当たりNAVは向上し、投資主価値の向上を実現

### 収益性の高い物件取得

NOI利回り      ICR

**4.3%** > **4.1%**

### 投資主価値の向上

DPU <sup>3</sup>	+35円 (+1.1%)
1口当たりNAV <sup>4</sup>	+255円 (+0.2%)

## 本件取組後の物件取得余地

### 手元資金での取得余地

- 本件取得後の手元資金水準

**約150億円**

### LTVによる取得余地

- 鑑定LTVで40%、簿価LTVで50%程度を上限とした際の活用余地

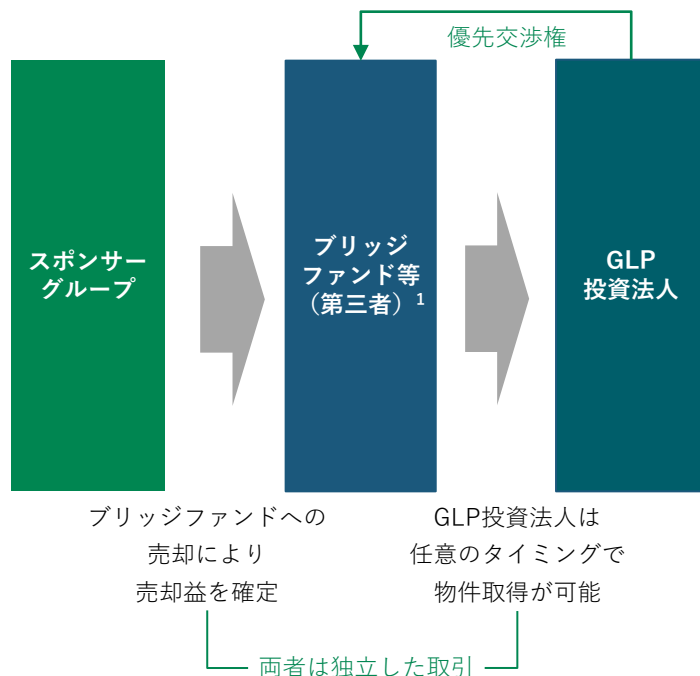
**約1,000億円**

# 柔軟な外部成長を実現可能とする多様なパイプライン

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に対して優先交渉権を保有



## 優先交渉権対象物件<sup>2</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。現在の優先交渉権保有物件は8物

マルチ

写真手前が流山5、奥が流山6

GLP ALFALINK 流山5&6  
(GFA<sup>3</sup>:20.3万㎡)

100% 稼動

BTS

GLP ALFALINK 相模原4  
(準共有持分70%)  
(GFA:13.8万㎡)

100% 稼動

BTS

NEW

GLP 八千代V  
(GFA:13.3万㎡)

100% 稼動

マルチ

GLP 広島II  
(GFA:4.6万㎡)

100% 稼動

BTS

GLP ALFALINK 茨木2  
(GFA:3.9万㎡)

100% 稼動

BTS

GLP 常総II  
(GFA:3.4万㎡)

100% 稼動

BTS

GLP 尼崎IV  
(GFA:2.8万㎡)

100% 稼動

マルチ

完成イメージ

GLP 習志野II  
(延床面積:約13万㎡)

開発中

## 第三者物件の取得

- グループ力を活用した第三者物件のソーシング力を活かし、投資主価値向上に資する第三者物件の取得についても引き続き検討

# ポートフォリオクオリティ向上につながる物件売却

DPU 成長への寄与が限定的な物件を継続売却し、ポートフォリオクオリティの向上を狙う

## 物件売却に関する基本的な考え方

- GLP投資法人は物流J-REIT最多の物件を有し、持続的に物件売却が可能なポートフォリオを構築
- 定期的なポートフォリオ分析および個別物件評価により候補物件を選定（現状の売却対象は約500~600億円程度）

ポートフォリオ概要 <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 86物件（物流J-REIT最多）</li> <li>■ 含み益3,152億円（含み益率38%）</li> </ul>
売却選定基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 将来DPU成長への寄与が相対的に限定的な物件 - 立地、建物スペック、将来のCAPEXや修繕費を考慮</li> </ul>
物件売却対象規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 金額規模：約500~600億円 (ポートフォリオ占有率<sup>2</sup>: 約5%)</li> </ul>
譲渡資金のアロケーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 売却益：全額分配金として還元</li> <li>■ 簿価相当額：投資口価格などを踏まえて検討 ①成長性の高い物件の取得 ②自己投資口の取得</li> </ul>

## GLP柏IIの売却

- 将来の収益性向上と売却効果を比較し、2025年9月に売却決定
- NOI利回りは3.4%と過去最低水準の利回りで売却し、515円のDPU寄与を実現



**DPU<sup>3</sup>**  
+515円  
(+15.4%)

**NOI利回り<sup>4</sup>**  
3.4%

物件取得日	2020年12月11日	譲渡価格	109億円
取得価格	81億円	譲渡価格/ 鑑定評価	+11%
鑑定評価額	98億円	想定売却益 <sup>5</sup>	28億円

# 安定性とコスト抑制を両立するアクティブなファイナンスマネジメント

多様な取り組みを着実に実行し、財務安定性を確保するとともに、中期的にポート全体のAll-in Cost<sup>1</sup>ベースで年間平均15bpsの上昇に金利コストを抑制

## 財務戦略と取組実績

コスト抑制の取り組み	25年8月期の取組実績
年限短縮化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ マチュリティの分散を踏まえながら、リファイナンスにおいて0.6年の短縮化を実行</li> </ul>
定期預金口座の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 滞留資金を定期預金で運用し、<b>約2,800万円の受取利息を獲得<sup>2</sup></b></li> </ul>
低利な基準金利の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ J-REITでは初めて借入当初からTONAを基準金利とした借入れを実現。<b>約30bpsのコスト削減<sup>3</sup></b></li> <li>■ 従来から基準金利として使用していた3M TIBORではなく、市場動向を踏まえ、リファイナンス時点で最も低利であった6M TIBORスワップを活用。<b>平均6bpsのコスト削減<sup>4</sup></b></li> <li>■ 一部ローン契約を前倒しで締結し、早期に金利固定化を行い<b>約10bpsのコスト削減</b></li> </ul>
融資意欲の高い銀行の招聘	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 融資意欲の高い新規行と相対取引を実行し、シンジケートローン対比で<b>73bpsのコストを抑制<sup>4</sup></b></li> </ul>
ESGファイナンスの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2021年9月に発行したサステナビリティ・リンク・ボンドにおいて、SPTsの達成を通じ、<b>5bpsのコストを削減<sup>5</sup></b></li> </ul>

## 財務KPI

	2025年2月末	2025年8月末
信用格付 (日本格付研究所)	AA (安定的)	AA (安定的)
鑑定LTV/ 総資産LTV	34.7%/ 45.2%	35.0%/ 45.2%
All-in Cost <sup>1</sup>	0.89%	0.91%
平均借入年限 <sup>6</sup>	7.8年	7.8年
WADE <sup>7</sup> (平均残存年数)	4.0年	3.8年
固定化比率	94.8%	94.8%
取引金融機関数	27行	28行

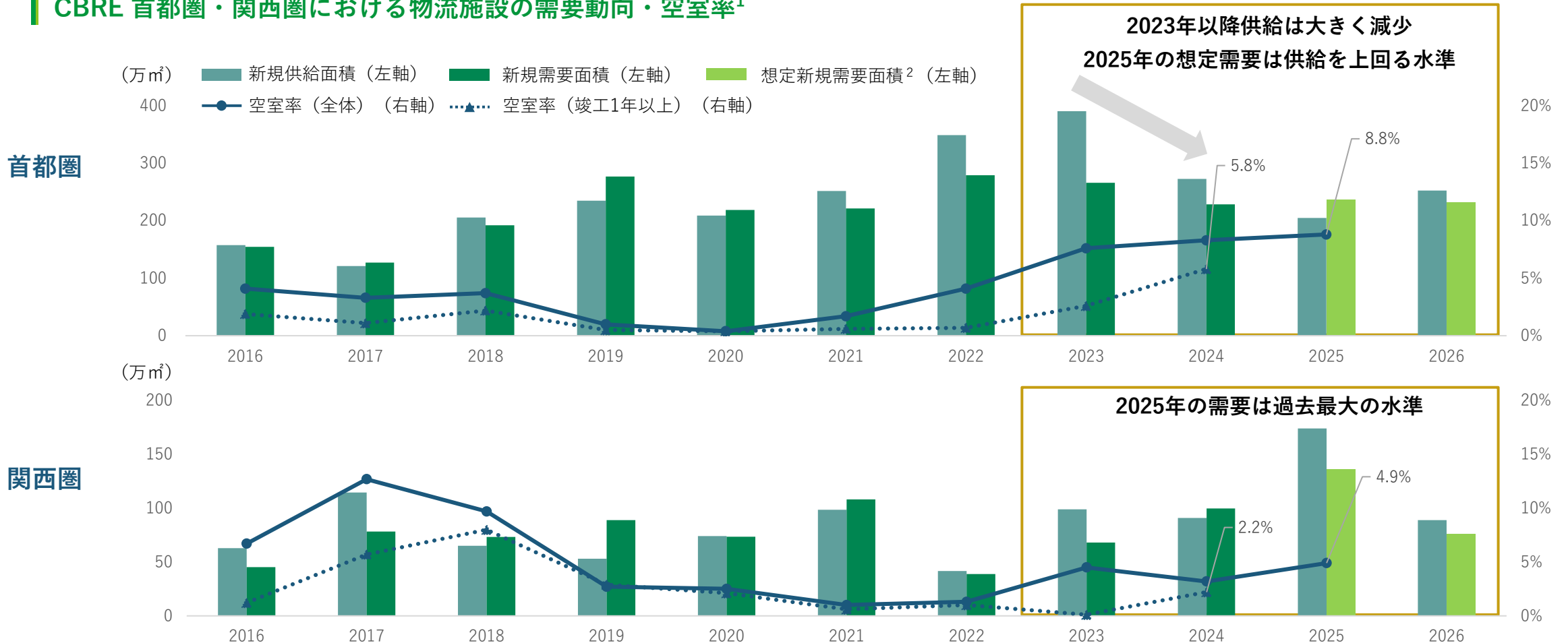
## 5. 物流不動産マーケット



# 物流不動産マーケットの動向

首都圏の2025年の新規供給量はピーク時（2023年）の約50%程度の水準であり、堅調な需要により空室率は改善見通し  
 関西圏は供給がピークを迎えているものの、需要量も過去最大を記録

## CBRE 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（2025年6月期）」

- 「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。
- 「想定新規需要面積」はシービーアールイー株式会社が2024年11月に想定した新規需要面積を対象としています。

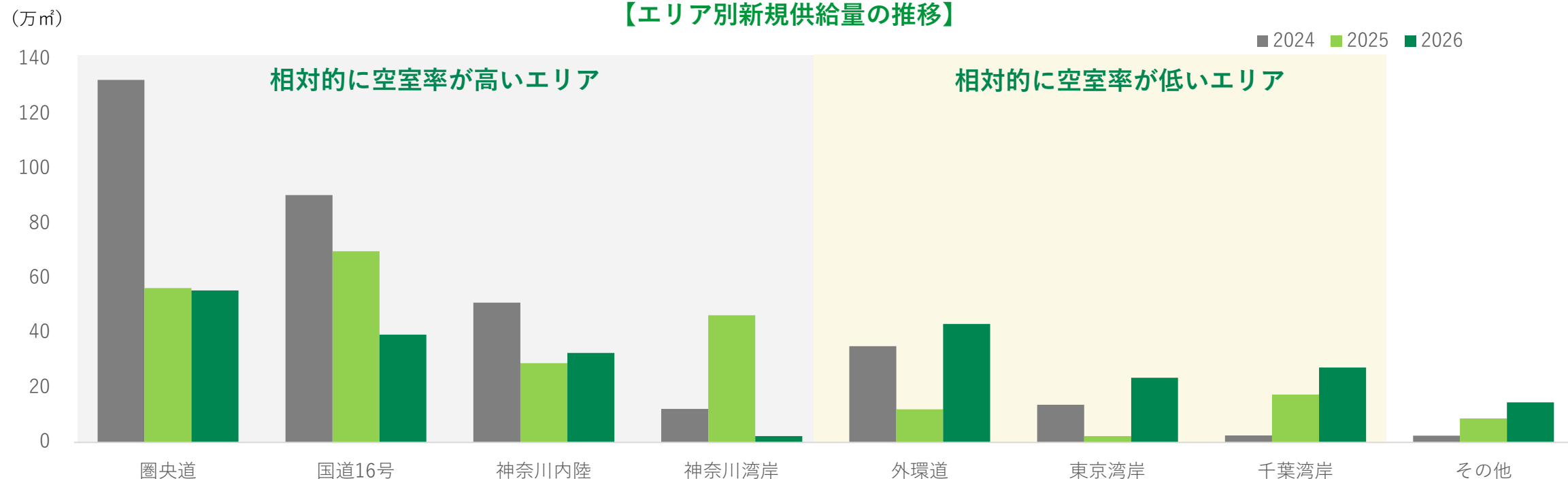
# 物流不動産マーケットの動向

首都圏における2026年の新規供給量は前年と同程度の水準で推移する一方、特定の供給過多エリアでの需給バランスは改善見込みであり、全体的な空室率の低下を想定

## 首都圏における2026年の供給エリア分析

- 空室率の高い圏央道、神奈川湾岸等への供給が減少し、東京湾岸・外環道等のプライムエリアへの供給割合が増加
- プライムエリアで今後増加する新規供給は強い需要により着実に消化されることが見込まれるため、全体的に空室率は低下見込み

### 【エリア別新規供給量の推移】



出所：日本GLP及びGLPジャパン・アドバイザーズ



# 6. Appendix



# 2025年8月期：決算の概要（対2025年4月予想比）

物件売却やNOIの増加の影響により、分配金は対期首予想比+388円

項目		A 期首予想 (4/14時点)	B 2025年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	28,625	30,505	+1,879
	NOI	21,077	21,174	+97
	営業利益	15,839	17,647	+1,807
	経常利益	14,001	16,063	+2,061
	当期純利益	14,196	16,062	+1,866
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,255	<b>3,643</b>	<b>+388</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,958	3,348	+390
	利益超過分配金 (2)	297	295	▲2
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	98.7%	98.7%	▲0.0%
	期中平均稼働率	99.1%	99.1%	▲0.0%

## DPU差異要因 (金額単位：円)

### +330 物件売却による影響

・ 売却益の増加	+393
・ NOIの剥落等	▲63

### +45 NOIの増加

・ 賃料収入の増加	+5
・ 水道光熱費収支	+8
・ 発電設備賃貸収入の増加	+8
・ リーシングコミッションの減少	+5
・ 公租公課の減少	+4
・ 修繕費の減少	+2
・ その他賃貸事業費用の減少等	+13

### +13 各種費用の減少

・ 受取利息の増加	+9
・ 財務コストの減少	+3
・ 資産運用報酬の増加	▲10
・ その他費用の減少等	+11

→ +388 (対期首予想比)

# 2025年8月期：決算の概要（対前期比）

物件売却やNOIの増加の影響により、分配金は対前期比+209円

項 目		A 2025年 2月期実績	B 2025年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	29,077	30,505	+1,427
	NOI	21,173	21,174	+0
	営業利益	16,527	17,647	+1,120
	経常利益	14,857	16,063	+1,206
	当期純利益	15,045	16,062	+1,016
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,434	<b>3,643</b>	<b>+209</b>
	利益超過分配金を除く (1)	3,136	3,348	+212
	利益超過分配金 (2)	298	295	▲3
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.5%	98.7%	▲0.8%
	期中平均稼働率	99.5%	99.1%	▲0.3%

## DPU差異要因 (金額単位：円)

### +206 物件売却による影響

・ 売却益の増加	+254
・ NOIの剥落等	▲48

### ▲6 2024年新規取得物件の公租公課

### +31 NOIの増加

・ 賃料収入の増加	+19
・ 発電設備賃貸収入の増加	+44
・ リーシングコミッションの増加	▲17
・ 公租公課の増加	▲5
・ 外注委託費の増加	▲4
・ 損害保険料の増加	▲3
・ 水道光熱費収支	▲2
・ その他賃貸事業費用の増加等	▲1

### ▲22 各種費用の増加

・ 財務コストの増加	▲29
・ 資産運用報酬の増加	▲5
・ 受取利息の増加	+6
・ その他費用の減少等	+6

→ +209 (対前期比)

# 2026年2月期：業績予想の概要（対前期比）

主に物件売却益の減少により、分配金は対前期比▲304円

項目		A 2025年 8月期実績	B 2026年 2月期予想 <sup>2</sup>	B - A	2026年 8月期予想 <sup>2</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	30,505	28,745	▲1,759	28,049
	NOI	21,174	20,472	▲701	20,218
	営業利益	17,647	16,264	▲1,382	15,088
	経常利益	16,063	14,605	▲1,457	13,238
	当期純利益	16,062	14,605	▲1,457	13,238
1口当たり 分配金（円）	合計 (1) + (2)	3,643	<b>3,339</b>	<b>▲304</b>	3,057
	利益超過分配金を除く (1)	3,348	3,044	▲304	2,759
	利益超過分配金 (2)	295	295	±0	298
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	98.7%	97.5%	▲1.2%	97.7%
	期中平均稼働率	99.3%	97.8%	▲1.5%	97.9%

## DPU差異要因（金額単位：円）

### ▲226 物件売却による影響

- ・ GLP川島 GLP春日部売却効果 ▲854
- ・ GLP郡山III, GLP柏II 売却効果 +628

### +21 新規取得物件による効果

### ▲90 NOIの減少

- ・ 賃料の上昇 +45
- ・ 稼働率の減少 ▲78
- ・ リーシングコミッションの減少 +21
- ・ 発電設備賃貸収入の減少 ▲50
- ・ 水道光熱費収支 ▲7
- ・ 損害保険料の増加 ▲6
- ・ 修繕費の増加 ▲3
- ・ その他賃貸事業費用の増加等 ▲12

### ▲9 各種費用の増加

- ・ 資産運用報酬の減少 +23
- ・ 財務コストの増加 ▲13
- ・ 減価償却費の増加 ▲8
- ・ その他費用の増加等 ▲11

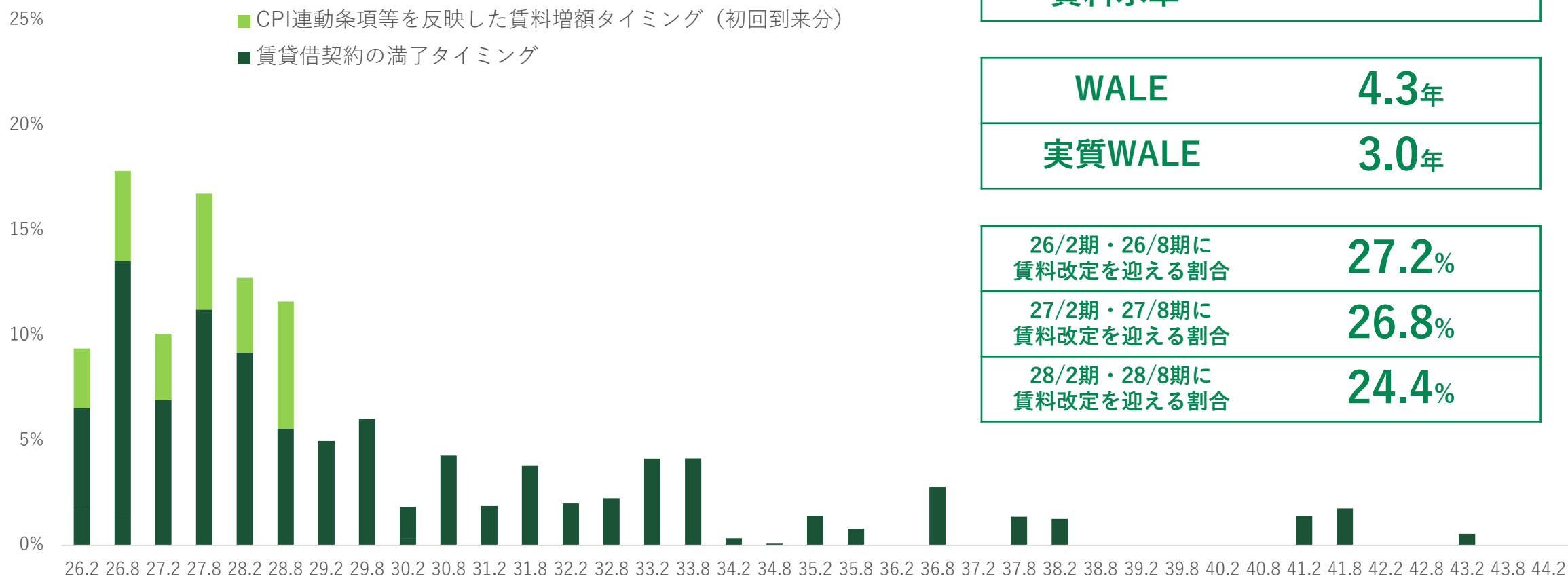
**▲304 (対前期比)**

表中の金額は小数点第1位以下を切り捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入で記載しています。  
本ページに関する注記はP61をご参照下さい。

# 賃料増額の実現機会

CPI連動を考慮した実質WALEは3.0年と、力強い賃料成長が実現できる物件ポートフォリオ

## 賃貸借契約満期の分散状況<sup>1</sup>



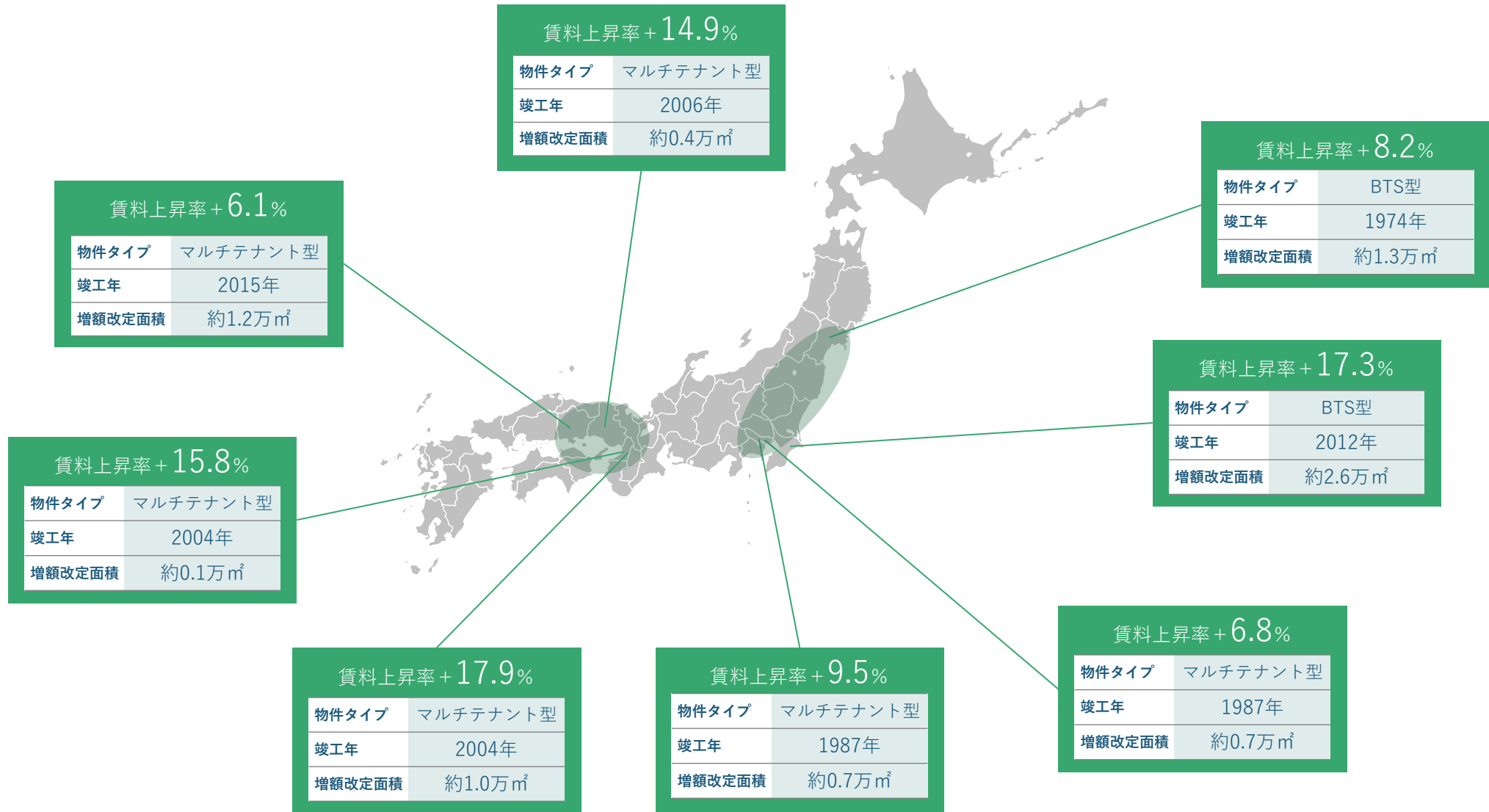
ポートフォリオ賃料水準 <sup>2</sup>	4,042円/坪
--------------------------	----------

WALE	4.3年
実質WALE	3.0年

26/2期・26/8期に賃料改定を迎える割合	27.2%
27/2期・27/8期に賃料改定を迎える割合	26.8%
28/2期・28/8期に賃料改定を迎える割合	24.4%

1. 2025年9月末日時点において有効な賃貸借契約に基づき記載しています。  
 2. 2025年8月末日時点において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、1円未満を切り捨てて記載しています。

# 賃料増額事例

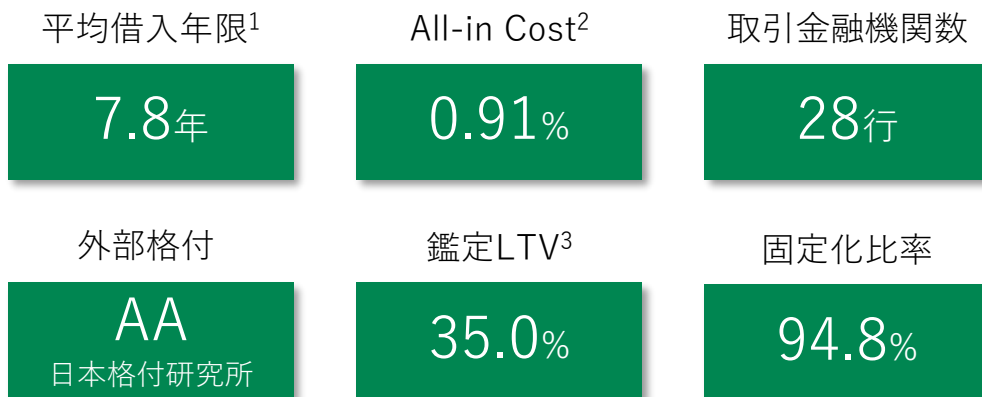


1. 本ページにおける事例は、2025年8月期及び2026年2月期の賃料増額事例より抜粋しています。
2. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。なお、本上昇率は契約当初の賃料を基準としたものであり、契約期間中にCPI連動条項等により改定された賃料を基準としたものではありません。

# 分散の効いたデットファイナンス

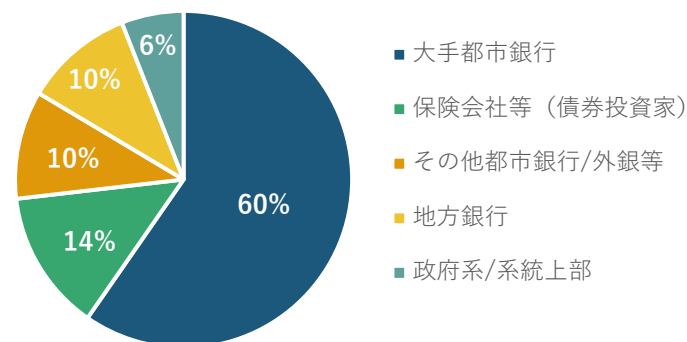
分散を効かせた安定的な財務運営を継続

## デットファイナンスの状況

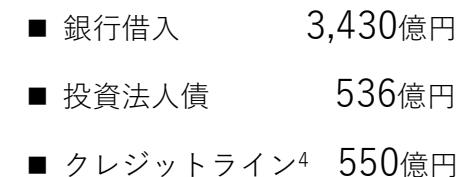


## 分散された財務運営および戦略

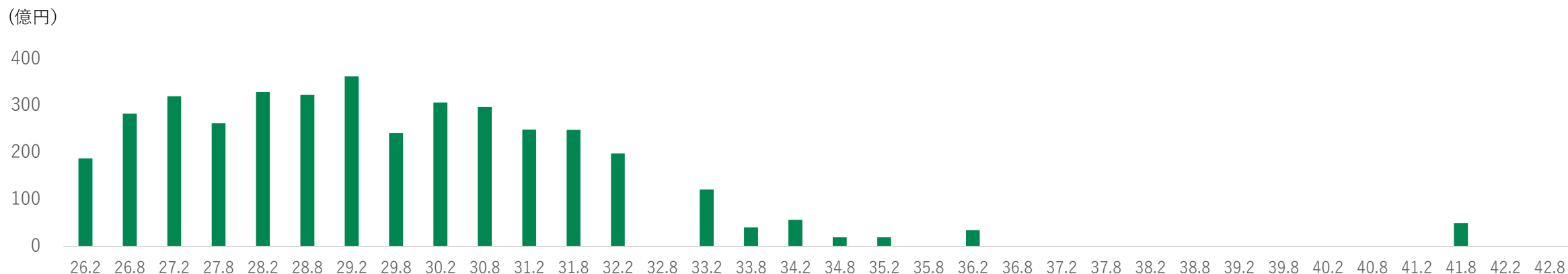
調達先の分散



調達手法の分散



## 分散されたマチュリティラダー



# GLP投資法人の概要

先進的物流不動産への投資に特化した最大級の投資法人

## 分配金利回り<sup>1</sup>

# 5.2%

## 運用物件価値<sup>2</sup>

# 1兆1,323 億円

法人名称（証券コード）

GLP投資法人（3281）

上場日

2012年12月21日

運用物件数<sup>2</sup>

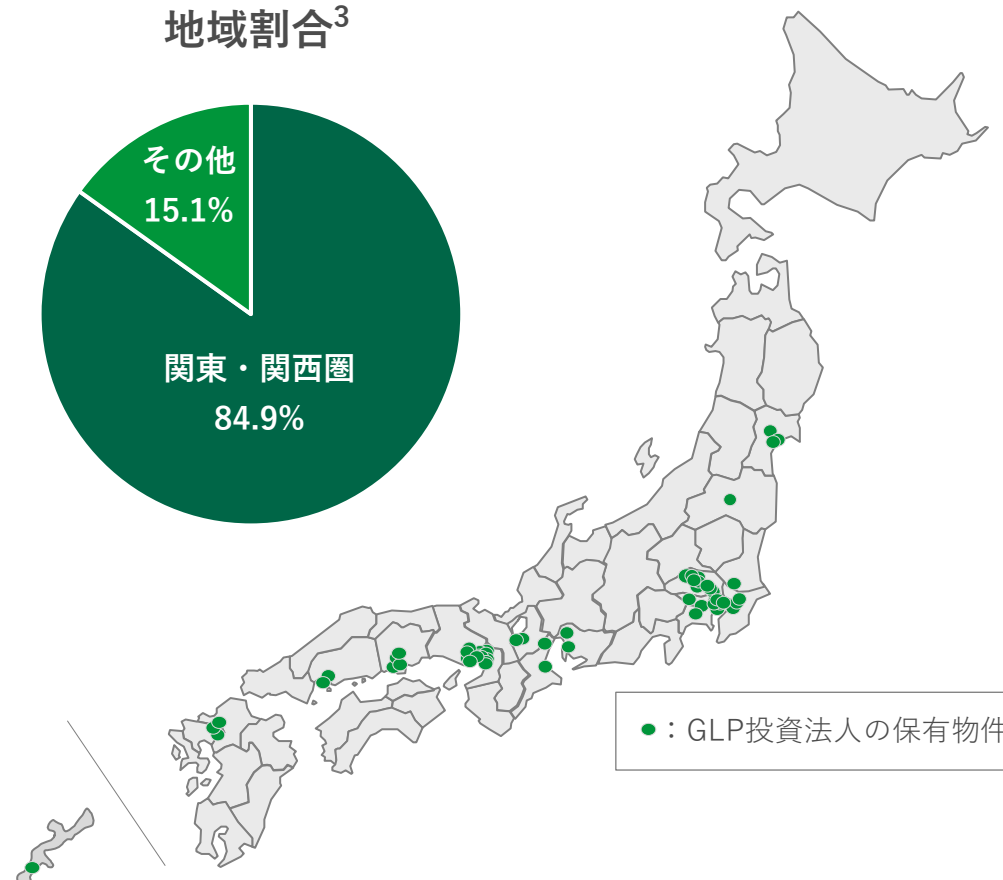
# 86

物件（物流J-REIT No.1）

資産運用会社

GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

### 地域割合<sup>3</sup>



1. 2025年8月31日時点の12ヵ月の実績分配金利回りとなります。  
2. 2025年8月31日時点のデータを記載しています。  
3. 「地域割合」は物件取得価格ベースで算出しており、記載未満を四捨五入して記載しています。



# 成長性と安定性を兼ね備え、かつ強固な財務基盤を維持

## 成長性

分配金成長率<sup>1</sup>

直近10年間で  
+57%成長

賃料増額率<sup>2</sup>

契約満期時: +7.3%  
契約期中: +7.4%

物件売却実績

12期連続の物件売却  
による分配金の押上げ

## 運営の安定性

稼働率

直近3年平均  
99.4%

資産規模<sup>3</sup>

86物件  
1兆1,323億円

テナント分散<sup>3</sup>

リース契約締結テナント数

172社

## 財務健全性

格付

日本格付研究所

AA



鑑定LTV<sup>3</sup>

鑑定評価額総額に占める有利子負債割合

35.0%

固定金利比率<sup>3</sup>



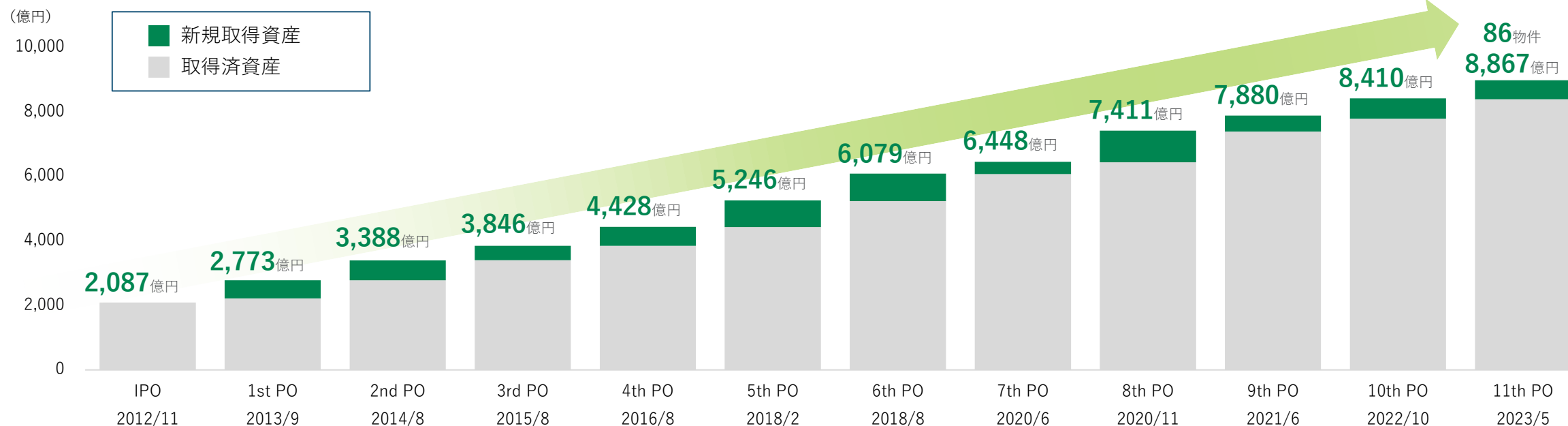
94.8%

1. 年間の分配金は同年度の決算期（2月期と翌年8月期）の合計を基に算出しています。
2. 契約満期時の賃料上昇率は、直近6期（23.2期～25.8期）の改定対象面積における上昇率を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しています。契約期中は2025年8月期の実績となります。
3. 2025年8月31日時点です。

# 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	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%)

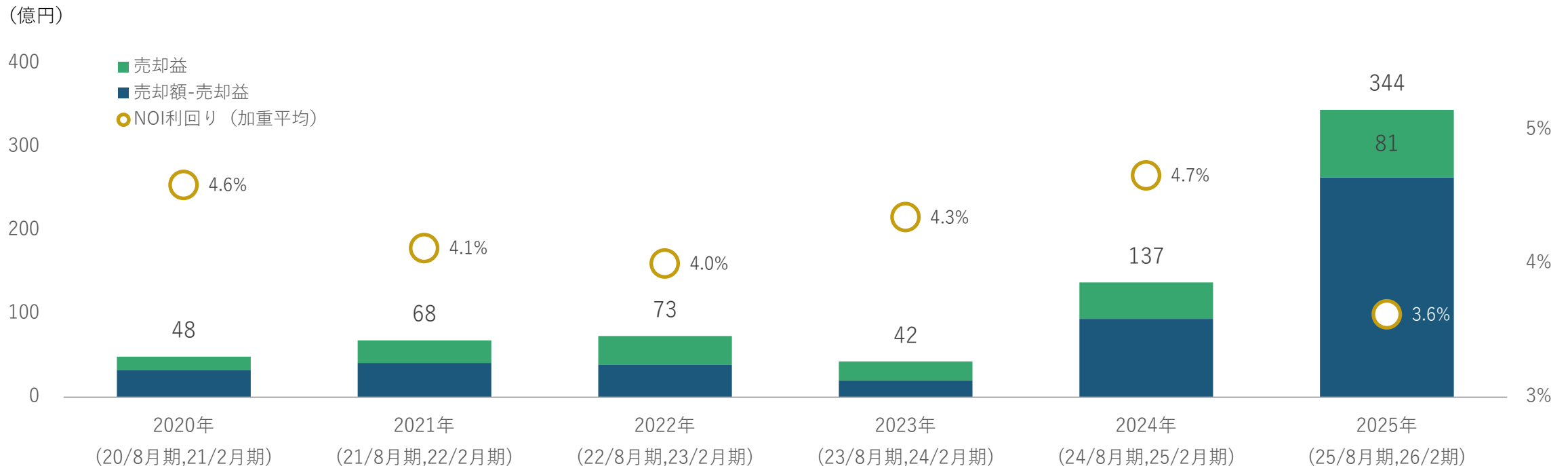


# 継続した物件売却実績

12期連続で売却を実施。2025年は4物件/344億円、合計で81億円の売却益を計上見込み  
4物件の平均鑑定NOI利回りは3.6%と優位な価格での売却を実現

## 物件売却金額及び利回り推移

物件名 (NOI利回り <sup>1</sup> )	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
■ GLP西神 (4.6%) ■ GLP廿日市 (4.6%)						
■ GLP福崎50% (4.0%) ■ GLP桶川 (4.2%)						
■ GLP深谷 (4.0%) ■ GLP福崎50% (4.0%)						
■ GLP江別 (3.7%) ■ GLP盛岡 (7.6%)						
■ GLP郡山Ⅰ (3.9%) ■ GLP藤前 (4.5%) ■ GLP船橋 (4.5%) ■ GLP奈良 (6.7%)						
■ <b>GLP川島 (3.4%)</b> ■ <b>GLP春日部 (3.7%)</b> ■ <b>GLP郡山Ⅲ (5.2%)</b> ■ <b>GLP柏Ⅱ (3.4%)</b>						



1. 各物件売却公表時の期末鑑定評価又は価格調査における直接還元法上の運営純収益を譲渡価格で除して算出しています。
2. 金額は小数点第1位以下を切り捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入で記載しています。
3. 過去の実績は将来の水準を保証するものではありません。

# スポンサーグループ<sup>1</sup>概要

スポンサーグループは、運用資産約5,720億ドル、5つの事業を展開するグローバルな運用会社

## 会社概要

創立年	1997年
運用資産	5,720億ドル
従業員数	4,165人+
投資プロフェッショナル数	1,630人+
拠点数	55+ <sup>2</sup>
運営ファンドに投資する 機関投資家数	2,700+
時価総額 (NYSE上場)	534億ドル <sup>3</sup>

## 拠点所在地<sup>4</sup>



## 【強み】

広範かつ大規模なプラットフォームによる高い投資能力	統合され協力的に運用を行う層の厚い運用チーム
20年超に亘り市場サイクルを通じて魅力的なリスク調整後リターンを実現 <sup>7</sup>	レバレッジドファイナンス、プライベートクレジット、セカンダリーにおけるパイオニアで業界リーダー

	クレジット	実物資産	プライベート エクイティ	セカンダリー	その他の事業
運用資産	<b>\$3,711億</b>	<b>\$1,298億</b>	<b>\$238億</b>	<b>\$339億</b>	<b>\$78億</b>
	ダイレクト レンディング	不動産株式	コーポレート プライベートエクイティ	PEセカンダリー	Ares Insurance Solutions <sup>5</sup>
戦略	リクイドクレジット	不動産デット	APACプライベート エクイティ	不動産セカンダリー	Ares Acquisition Corporation <sup>6</sup>
	オルタナティブ クレジット	デジタルインフラ		インフラセカンダリー	
	オポチュニスティック クレジット	インフラオポチュニティ		クレジットセカンダリー	
	APACクレジット	インフラデット			

1. 当社のスポンサーグループはアレス・マネジメント・コーポレーション (NYSE: ARES) であり、世界有数のオルタナティブ投資運用会社です。  
 2. 本ページに関するその他注記はP62をご参照下さい。本ページのデータは注記記載のものを除いて2025年6月30日時点のものです。  
 3. 運用資産額には、Ares Capital Corporationの子会社且つ登録投資顧問であるIvy Hill Asset Management, L.P.が管理するファンドの資産額も含まれます。過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。GCP Internationalの買収完了時の合算ベースで示された数字です。合計は四捨五入のため一致しない場合があります。

# スポンサーグループ<sup>1</sup>によるGLP投資法人へのメリット

スポンサーグループは、世界第3位の物流不動産の開発・運営規模を有する

## スポンサーグループの利点

### グローバルなビジネス展開

- 的確な投資判断に資する情報力
- グローバルに展開する最高水準の運営力を基盤とする資産運用サービスの提供
- 信用力の高い企業との強いリレーションによる高い施設稼働率

**世界第3位**

物流不動産の  
オーナー兼施設開発・運用会社<sup>2</sup>

**720億ドル+**

ポートフォリオの  
総資産価値<sup>3</sup>

**1,800+**

ポートフォリオの  
物件総数

**5,000万m<sup>2</sup>+**

ポートフォリオの  
総面積

### 幅広いグローバル投資家層

- 公募・私募、双方の投資家への大規模なネットワークにより、多様な資本へのアクセスと高い流動性をサポート

**60兆ドル+**

上位50位の公募機関投資家  
の運用資産額<sup>3</sup>

**2,700+**

私募機関投資家<sup>4</sup>

### 金融機関との強力なリレーション

- 金融ニーズを支えるグローバルな金融機関とのネットワーク

**100%**

グローバルなシステム上重要な銀行  
(G-SIBs) との関係<sup>5</sup>

# ESGの取組み TOPICS

## 環境認証の取得

■本投資法人の環境認証取得割合は延床面積ベースで**91.1%**<sup>1</sup>と高水準を維持

LEED

2物件



CASBEE

48物件



BELS

30物件



ZEB

18物件

## 高い外部評価を獲得

■GRESBリアルエステイト評価における総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングにおいて、**最高位の「5 Star」を6年連続で取得**



## 各種イニシアティブへの参加

- 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



## 新規KPIの設定<sup>2</sup>

- 従来の目標を達成したことを踏まえ、新たなKPIを設定

環境認証の取得物件割合を90%（延床面積ベース）以上を維持。

2025年以降に締結するすべての新規契約においてグリーンリース条項を盛り込み、既存契約も含めすべての契約においてもグリーンリース条項を盛り込む。

2028年までにポートフォリオ全体を100%LED化を完了させる。

ポートフォリオ全体のGHG排出量（Scope 1 + 2）を2030年までに2021年度比で42%削減

管理権限を持つすべての物件において毎年防災訓練を実施

# ESGの取組み「環境」

## 再生可能エネルギーへの取組み

- 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



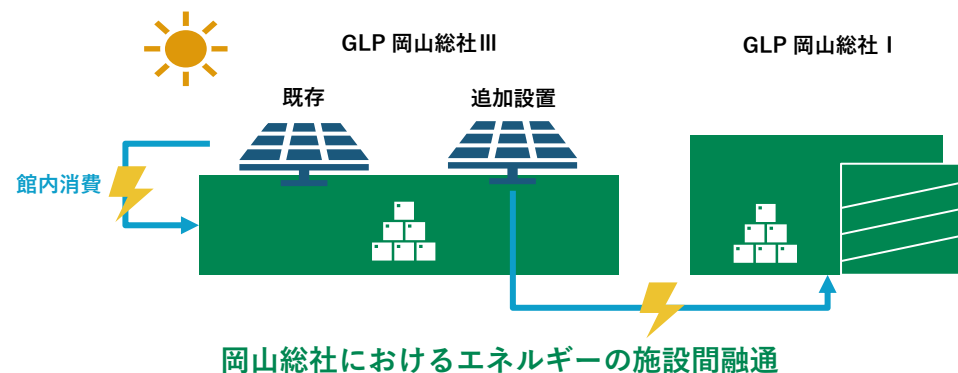
LED照明



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。日本GLP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



# 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

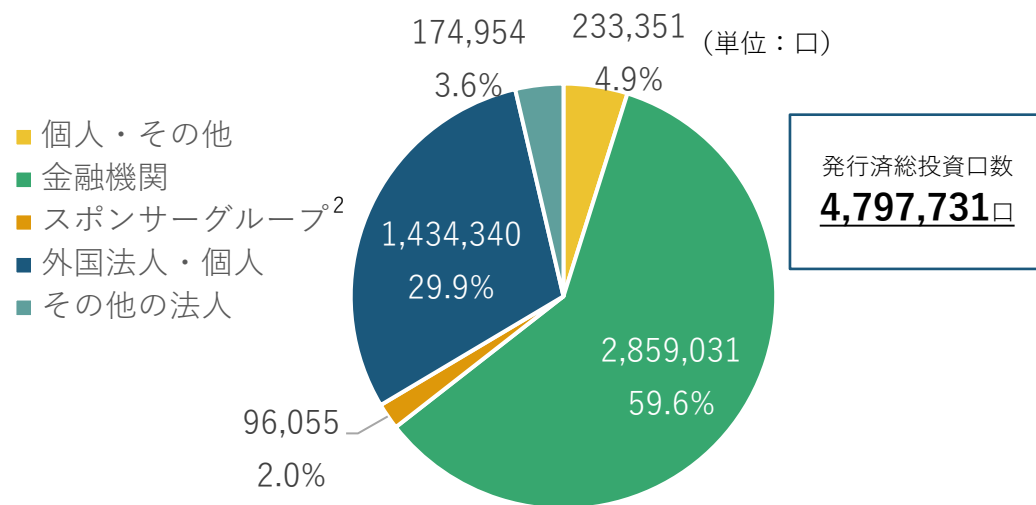
## 投資主利益の最大化

- スポンサーグループによる投資口の保有（セイムポート出資）。スポンサーグループが投資口を保有することで、本投資法人の投資主利益とスポンサーグループの利益を合致させ、相互の利益向上を図る運用を実施
- 役員・従業員持投資口会設立によるガバナンスの強化。日本GLPと資産運用会社のすべての役員及び職員を対象とする持投資口会を2020年5月に設立し、投資主との更なるアライメント（利害の一致）の強化
- 利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制の導入。本投資法人が利害関係人取引を行う場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会の独立した外部委員の承認を得る必要があり、当該外部委員の選任については投資法人役員会の承認を得る必要がある



# 投資主の概況

## 所有者別投資口数<sup>1</sup>



## 所有者別投資主数

(単位：人)	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)	26期 (2025/2期)	27期 (2025/8期)
金融機関	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222	209	226	222	220	220
国内法人	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367	464	436	407	419	462
外国法人・個人	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599	597	618	423	416	465
個人・その他	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	21,760	23,423
合計	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	22,815	24,570

- 「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。
- 「スポンサーグループ」は「アレス・マネジメント・コーポレーション (NYSE: ARES)」であり、世界有数のオルタナティブ投資運用会社です。
- 「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。

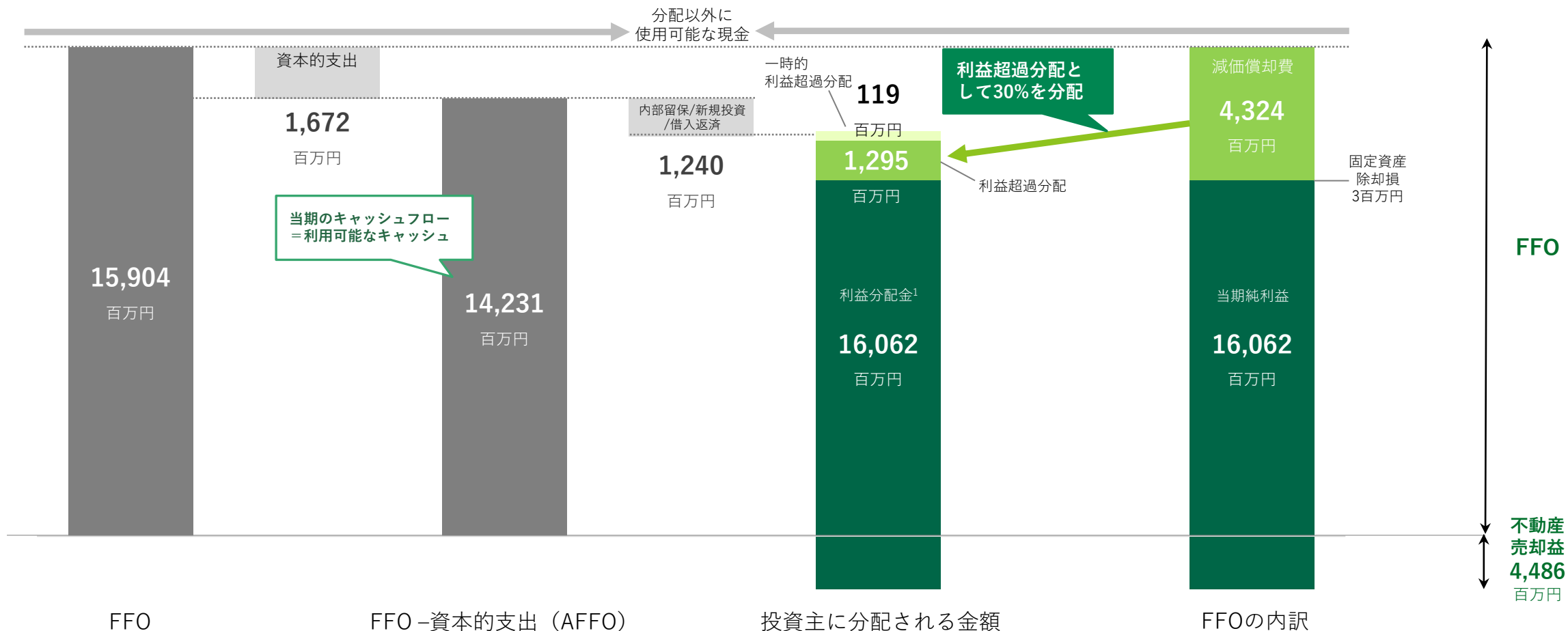
## 上位投資主の概要<sup>2</sup>

(2025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)	1,140,940	23.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	784,753	16.3%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	237,211	4.9%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	156,431	3.2%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	96,055	2.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	78,354	1.6%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	73,668	1.5%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	70,285	1.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	68,755	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	64,309	1.3%
合計	2,770,761	57.7%

# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2025年8月期実績)



# 1口当たりNAV推移<sup>1</sup>



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。

# ポートフォリオ一覧1

(2025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	2.6%	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	0.9%	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	1.0%	-	-	-	-
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	2.2%	101,272	90,358	89.2%	4
関東圏-10	GLP岩槻	6,940	0.8%	31,839	31,839	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	0.4%	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	4.2%	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%	58,832	58,832	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	1.8%	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	0.9%	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
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
関東圏-37	GLP横浜	40,420	4.7%	95,312	95,312	100.0%	5

# ポートフォリオ一覧2

(2025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-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	2.5%	75,719	46,256	61.1%	1
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	5.0%	114,147	111,241	97.5%	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	1.9%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	GLP北本	15,649	1.8%	48,931	48,931	100.0%	3
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 <sup>4</sup>	19,350	2.2%	41,864	41,864	100.0%	1
関東圏-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	2.9%	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-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	0.6%	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	4.1%	128,520	128,520	100.0%	12
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

# ポートフォリオ一覧3

(2025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-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	0.3%	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	0.4%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-04	GLP郡山Ⅲ	2,620	0.3%	27,671	27,621	99.8%	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	1.5%	62,995	62,995	100.0%	8
その他-22	GLP岡山総社Ⅱ	12,700	1.5%	63,163	63,163	100.0%	7
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	2.1%	57,700	57,700	100.0%	1
合計 (86物件)		868,755	100.0%	3,403,052	3,359,368	98.7%	172

# 鑑定評価額一覧1

(2025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	34,800	35,500	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	8,800	9,270	3.6%	8,600	3.4%	3.8%
関東圏-03	GLP昭島	JLL森井鑑定株式会社	11,300	11,400	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 4.0% 2y- 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	9,400	-	-	9,400	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 3.9% 2y- 4.0%	4.1%
関東圏-09	GLP杉戸II	JLL森井鑑定株式会社	28,800	29,200	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-12	GLP越谷II	JLL森井鑑定株式会社	16,700	17,500	3.5%	16,300	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	7,220	7,490	3.2%	7,100	3.0%	3.4%
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	12,600	12,900	3.6%	12,400	1y-3y 3.4% 4y- 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	5,230	5,200	3.6%	5,230	3.4%	3.7%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	9,600	9,790	4.3%	9,400	4.1%	4.5%
関東圏-18	GLP浦安III	株式会社谷澤総合鑑定所	26,500	26,600	3.2%	26,500	1y-2y 3.1% 3y- 3.2%	3.3%
関東圏-19	GLP辰巳II a	JLL森井鑑定株式会社	10,100	10,400	3.2%	9,880	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	60,500	62,000	3.1%	59,000	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	16,300	3.3%	15,800	1y-7y 3.2% 8y- 3.4%	3.5%
関東圏-24	GLP習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	6,620	6,620	3.9%	6,620	1y-2y 3.7% 3y- 3.9%	4.0%
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	12,700	13,000	3.7%	12,400	3.5%	3.9%
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,800	3,880	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	20,850	21,200	3.4%	20,450	3.2%	3.6%
関東圏-29	GLP厚木II	株式会社谷澤総合鑑定所	29,300	29,800	3.2%	29,100	1y 3.2% 2y- 3.3%	3.4%

# 鑑定評価額一覧2

(2025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-30	GLP吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	14,200	14,600	3.7%	14,000	3.8%	3.9%
関東圏-31	GLP野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	7,010	7,070	3.7%	6,990	1y-10y 3.6% 11y- 3.8%	3.9%
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,840	8,940	3.4%	8,790	1y-2y 3.2% 3y- 3.4%	3.5%
関東圏-33	GLP船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	8,790	9,130	3.6%	8,640	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	22,500	23,400	3.3%	22,300	1y 3.2% 2y- 3.4%	3.5%
関東圏-36	GLP湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	7,270	7,240	3.9%	7,280	1y-2y 3.7% 3y- 3.9%	4.0%
関東圏-37	GLP横浜	JLL森井鑑定株式会社	46,200	47,700	3.3%	45,500	3.1%	3.5%
関東圏-39	GLP船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	9,690	9,850	3.7%	9,520	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	23,900	24,900	3.6%	23,400	3.7%	3.8%
関東圏-42	GLP東扇島Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	8,120	8,320	3.6%	7,920	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	19,200	19,600	3.5%	18,800	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-2y 3.5% 3y- 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	14,700	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	47,900	48,200	3.5%	47,600	3.2%	3.6%
関東圏-47	GLP新座	シービーアールイー株式会社	8,910	8,820	3.8%	8,910	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	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	15,700	16,300	3.5%	15,500	1y 3.5% 2y- 3.6%	3.7%
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 <sup>4</sup>	株式会社谷澤総合鑑定所	20,600	21,300	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	9,030	9,040	3.9%	9,020	1y-10y 3.8% 11y 4.0%	4.1%



# 鑑定評価額一覧3

(2025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	7,180	7,270	4.3%	7,080	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	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
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%	7,490	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	37,700	38,400	3.6%	36,900	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%	3,070	4.0%	4.8%
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	5,120	5,130	4.1%	5,110	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	9,300	9,420	4.2%	9,170	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	5,900	5,990	4.2%	5,800	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	24,400	24,800	3.7%	24,000	3.5%	3.9%
関西圏-17	GLP大阪	JLL森井鑑定株式会社	45,100	45,900	3.4%	44,300	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	7,960	8,130	4.5%	7,790	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	4,890	4,990	4.5%	4,790	4.3%	4.7%
関西圏-21	GLP寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,450	9,670	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	10,100	10,500	3.6%	9,870	3.4%	3.8%
関西圏-23	GLP六甲IV	JLL森井鑑定株式会社	3,250	3,320	3.9%	3,180	3.6%	4.1%
関西圏-24	GLP尼崎III	JLL森井鑑定株式会社	7,450	7,710	3.5%	7,340	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	4,260	4,390	4.5%	4,210	1y-2y 4.2% 3y- 4.4%	4.7%
その他-04	GLP郡山III	株式会社谷澤総合鑑定所	3,070	3,010	5.1%	3,090	1y-3y 4.9% 4y- 5.0%	5.3%
その他-05	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	10,400	10,600	3.8%	10,100	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	2,080	2,110	4.8%	2,050	4.6%	5.0%
その他-07	GLP早島II	一般財団法人日本不動産研究所	3,500	3,530	4.4%	3,460	4.1%	4.6%

# 鑑定評価額一覧4

(2025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-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,750	6,900	4.3%	6,600	3.8%	4.7%
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	8,230	8,340	4.3%	8,180	1y 4.0% 2y- 4.2%	4.5%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,630	4,700	4.8%	4,600	1y 4.8% 2y- 5.0%	5.0%
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	1,780	1,770	5.7%	1,780	1y-3y 5.2% 4y- 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	5,380	5,430	4.6%	5,320	4.3%	4.8%
その他-19	GLP鳥栖Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	13,600	13,700	4.2%	13,400	3.6%	4.4%
その他-20	GLP富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	7,020	7,160	4.5%	6,880	4.3%	4.7%
その他-21	GLP岡山総社Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	14,100	14,200	4.4%	14,100	1y 4.3% 2y-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	14,100	4.4%	13,800	1y-2y 4.3% 3y 4.4% 4y- 4.5%	4.6%
その他-24	GLP鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	6,240	6,440	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	8,110	8,150	4.4%	8,110	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-7y 3.7% 8y- 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-8y 4.3% 9y- 4.5%	4.6%
合計 (86物件)			1,132,370	1,140,740	3.6%	1,110,340	—	3.8%

# 注記

## P4

- 「インフレ対応契約割合」は、2025年8月末日時点において有効な賃貸借契約のうち、「CPI連動条項」が規定されている契約、契約期間が3年以下の契約、「ステップアップ等」の条項が規定されている契約の賃貸借契約の割合をいい、賃貸面積ベースで算出しています。複数の条件が該当する場合は重複を調整して割合を算出しています。なお、「ステップアップ等」は、他の指標に依らず賃料が自動的に増額する旨の条項や、CPI以外の基準（経済情勢等）に連動して賃料が自動的にあるいは協議により変動する旨の条項が含まれている契約をいいます。
- 「実質WALE」は2025年8月末日時点において有効な賃貸借契約に基づき、CPI連動条項又はステップアップ条項が導入されている契約（協議により調整する旨の条項を除く）についてはその賃料改定予定日を賃貸借契約期間の満了日とみなして算出した平均残存賃貸借期間をいいます。
- 「TONA」は、Tokyo Over Night Average rate（無担保コール翌日物金利）の略称です。
- 「All-in Cost」は、利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出した、借入に対する費用をさします。

## P6

- 「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。
- 「鑑定LTV」は、2025年8月期予想の鑑定LTVは2025年2月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額の合計額に対する有利子負債総額の比率を基に算出し、2025年8月期実績の鑑定LTVは2025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総額の比率を基に算出しています。なお、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「増減率」は、期中平均稼働率及び総資産LTVの項目については、それぞれの増減幅を記載しています。

## P8

- 「2025年8月期改定契約」とは、2025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、予想及び見込みの数値については、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。
- 「CPI連動条項による改定実績」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、改定面積および賃料上昇率には含まれておりません。

## P9

- 譲渡日時点の築年数を記載しています。
- GLP川島・GLP春日部は2025年2月末時点、GLP郡山III・GLP柏IIは2025年8月末時点の鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
- 譲渡価格と各譲渡日時点の帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除して算出しています。GLP郡山IIIおよびGLP柏IIの売却益は2026年2月期の想定売却益になります。
- GLP川島・GLP春日部は2025年2月末時点、GLP郡山III・GLP柏IIは2025年8月末時点の鑑定評価額又は価格調査における直接還元法上の運営純収益を譲渡価格で除して算出しています。
- 1号棟の築年数を記載しています。
- 表中の金額は小数点第2位以下を切り捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入で記載しています。

## P11

- 「鑑定LTV」は、本投資法人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。2025年4月公表の鑑定LTVは、公表時点での鑑定LTVを記載しています。また、今回公表の2026年2月期及び2026年8月期における鑑定LTVは、2025年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額から、2026年2月期及び2026年8月期において売却を想定している資産に相当する額を控除して算出しています。有利子負債については変動がないことを前提としています。

## P13

- 「契約内定見込率」とは、2026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。
- 「CPI連動条項による改定見込み」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、改定面積および賃料上昇率には含まれておりません。なお、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。

# 注記

## P22

- 「満期改定実績/見通し」は「22.8期-25.2期」については、各期の改定対象面積全体の賃料上昇率を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しています。「25.8期-26.2期」については、2025年8月期の改定対象面積全体の賃料上昇率と、2026年2月期の改定対象面積全体の賃料上昇率の見込みを、賃貸面積ベースで加重平均して算出しています。
- 「マーケットレントギャップ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません。  
マーケットレントギャップ = (GLP物件のマーケット賃料 \* 1 - GLP賃料 \* 2) ÷ GLP賃料  
\* 1 「GLP物件のマーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社「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2025年8月末時点において保有していた物件のうち取得価格が50億円以上の物件（底地を除きます。）の、前年末時点の1坪当たり想定成約賃料水準（共益費を含みます。）（表面賃料）を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しています。なお、想定成約賃料水準は新規又は既存のテナントとの賃貸借契約における賃料を反映した数値ではありません。  
\* 2 「GLP賃料」は、本投資法人が2025年8月末時点において保有していた物件のうち取得価格が50億円以上の物件（底地を除きます。）の、2025年8月末時点の1坪当たり契約賃料（共益費を含みます。）（表面賃料）を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しています。

## P24

- 「コアCPI」は、2020年度～2024年度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。2025年度においては2025年4月から8月までは公表値を、2025年9月から2026年3月までは2025年8月と同値を使用して年度平均を算出しています。2026年度の数値は日本銀行「経済・物価情勢の展望（2025年8月）」に記載されている見通しを用いて算出しています。
- 「CPI連動条項の導入割合」は、契約期間が3年超の契約のうちに占める「CPI連動条項」が規定されている契約の割合を記載しています。

## P25

- 「BELS認証(5star)」とは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運営する建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度です。当該物件は2023年に当時の基準に基づき5star（ZEB Ready相当）を取得したものです。なお、BELS認証はその後評価基準が改正されているため、本認証は旧基準によるものです。
- 「NOI利回り」は、取得資産について2025年9月30日を価格時点として作成された不動産鑑定士による不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得価格に対する比率を計算しています。
- 「実質WALE」は、本物件の賃貸借契約における、CPI連動条項導入されている契約についてその賃料改定予定日を賃貸借契約期間の満了日とみなして算出した平均残存賃貸借期間をいいます。なお、本物件のWALEは4.1年になります。

## P26

- 「賃料ギャップ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません。  
賃料ギャップ = (市場賃料 \* 1 - 現行賃料 \* 2) ÷ 現行賃料  
\* 1 「市場賃料」とは、当該物件の不動産鑑定評価書に記載されるDCF法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額新規賃料単価をいいます。以下同じです。  
なお、市場賃料は、当該物件につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性、及び正確性、並びに当該物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居か既存テナントとの賃料改定かといった点や、賃料改定期間、入居時期、成約面積等の諸要素により変動します。  
このため、本投資法人が、当該物件について、市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、市場賃料は不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されておりません。  
\* 2 「現行賃料」は、当該物件の2025年9月末日時点の倉庫部分の坪当たり契約賃料（共益費を含みます。）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用いています。
- 「インプライドキャップレート」は2025年8月末時点の時価総額を基に算出しています。
- 「DPU」は、利益超過分配による分配金増加分を含み、2026年8月期における分配金寄与額を記載しています。括弧内の割合は2026年8月期分配金予想に対する割合を算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「一口当たりNAV」は、取得費用を考慮した本物件の含み益を基に算出しています。括弧内の割合は2025年8月期の一口当たりNAVに対する割合を算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

## P27

- 「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スポンサーグループと資本・人的関係は有しないものをいいます。
- 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しまたは取得できることを保証するものでもありません。
- 「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

## P28

1. 「ポートフォリオ概要」は物件数及び含み益は2025年8月末実績を記載しています。
2. 「ポートフォリオ占有率」は、2025年8月末の鑑定評価額と比較した売却対象規模の割合を記載しています。
3. 「DPU」は本物件売却に伴う売却効果を記載しています。括弧内の割合は2026年2月期の分配金予想に対する割合を算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
4. 「NOI利回り」は2025年8月末時点の直接還元法上の運営純収益を譲渡価格で除して算出しています。
5. 「想定売却益」は譲渡価格と譲渡日時点の想定帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除して算出しています。

## P29

1. 「All-in Cost」は、利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出した、借入に対する費用をさします。
2. 受取利息の金額は税引前の金額を記載しています。
3. 本借入はTONAスワップで固定化しており、3M TIBORスワップ対比での削減効果を算出しています。
4. コスト削減幅は、3M TIBORスワップ対比での削減効果を算出しています。
5. 詳細は、2025年7月28日に「投資法人債（グリーンボンド）（サステナビリティ・リンク・ボンド）のSPTS達成による利率引き下げのお知らせ」をご参照ください。
6. 「平均借入年限」は、2025年8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。
7. 「WADE」は、2025年8月期末時点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。

## P34-36

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。

## P36

2. 2025年10月14日付「2025年8月期決算短信」に記載の2026年2月期及び2026年8月期業績予想を記載しています。

## P39

1. 「平均年限」は、2025年8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。
2. 「All-in Cost」は、2025年8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。
3. 「鑑定LTV」は、本投資法人の2025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。2025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=(2025年8月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額)÷2025年8月期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計額)×100」
4. 「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。

## P42

1. 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。
2. 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。

# 注記

## P44

1. 当社のスポンサーグループは アレス・マネジメント・コーポレーション (NYSE: ARES) であり、世界有数のオルタナティブ投資運用会社です。
2. 1つの都市圏あたり1拠点のみをカウントしています。Aresが取得したオフィスのみを含みます。Aresが取得していない旧GCP Internationalの拠点は含まれていません。
3. 2025年9月25日時点の情報です。
4. ニューデリーのオフィスは、Ares Asiaが投資のソーシング、取得・管理に関して継続的な関係を維持している第三者によって運営されています。
5. Ares Insurance Solutionsが運用するAUM（運用資産残高）には、他の投資グループがサブアドバイザーとして関与している資産や、運用会社のファンドおよび投資ピークルに投資されている資産は含まれていません。
6. Ares Acquisition Corporation が運用するAUM（運用資産残高）にはAres Acquisition Corporation II（「AACT」）が含まれます。
7. リスク調整後リターンは、元本損失のリスクに対する保証ではありません。

## P45

1. 当社のスポンサーグループは アレス・マネジメント・コーポレーション (NYSE: ARES) であり、世界有数のオルタナティブ投資運用会社です。
2. 2024年12月31日時点の管理面積に基づいています。米国および欧州の産業用面積は2024年1月時点のGreen Streetによるデータに基づいています。アジアおよびメキシコの産業用面積は、2023年～2024年の他社公開情報に対するAres Management Corporationの分析に基づいています。南米およびアフリカはこの分析には含まれておりません。
3. 総資産額（Gross Asset Value, GAV）に基づいています。
4. 2025年6月30日時点
5. 2025年6月30日時点で、金融安定理事会（FSB）によると世界には29のグローバル・システム上重要な銀行（G-SIBs）が存在します。2025年6月30日時点において、Ares Management Corporation（NYSE: ARES）は、これら29のG-SIBs 全てと、借入または資本市場に関する関係を有しています。

## P52-54

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。

## P55-58

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「期末算定価額」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。

(資産運用会社) 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/>