

# 2022年2月期（第20期） 決算説明資料

GLP投資法人（3281）

2022年4月13日



## 2022年2月期（第20期）決算説明資料

運用ハイライト

P3

決算概要

P5

成長への取組み

P13

物流不動産マーケット

P27

GLP投資法人の特徴

P32

APPENDIX

P39

# 目次

# 運用ハイライト



# 力強いDPU成長とESGへの積極的な取り組みの実施

## 力強いDPU成長率

- 2022年2月期実績分配金は、2021年10月予想比**+15.3%の3,169円(過去最高額)**
- 2022年8月期予想分配金は、2021年10月予想比**+11.8%の3,021円**

## 不動産市況を踏まえた 物件売却

- 鑑定評価額を**+31%上回る価格**でGLP福崎を売却し、含み益<sup>1</sup>の還元を実施

## 成長性と安定性を 両立したポート運営

- **5.3%の賃料増額**を実現し、力強い内部成長を継続
- 来期契約改定面積約39万㎡のうち、**87%がリース内定済み**

## Value Addを通じた 内部成長

- **再エネ導入など付加価値**による顧客メリット最大化とともに賃料増額を実現

## コスト上昇を抑えつつ 安定性を向上させる 資金調達

- 投資家のESG選好を活用した、**低利なサステナビリティ債券を発行**
- ボンド市場の金利ボラティリティが高まる環境下においても、過去実績対比で**競争力あるレートでの発行に成功**

## ESGへの 積極的な取り組み

- 積極的な取り組みにより**2021年度ESG目標は順調に進捗**
- **ESG新目標の設定**とともに、**2021年度ESGレポートを発行**
- **5自治体と災害協定を新たに締結**し、地域社会に貢献

# 決算概要



## 決算概要

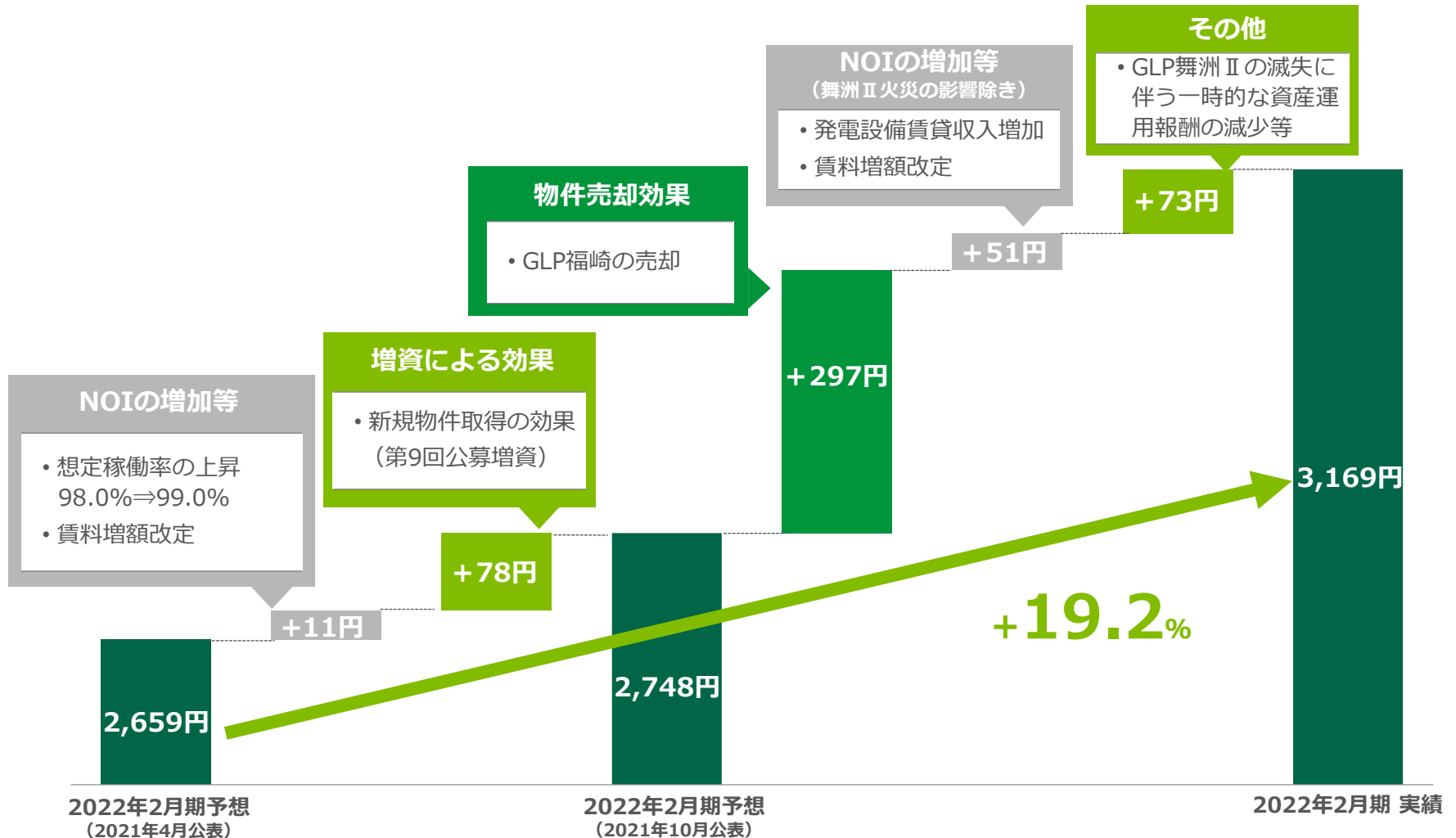
# 2022年2月期実績（対2021年10月予想比）

- 物件売却等を通じ、1口当たり分配金は、2021年10月予想比+15.3%を実現
- 舞洲Ⅱ火災の影響を除いた場合、NOIは2021年10月予想比+1.0%の成長

	2022年 2月期予想 (2021年10月公表)	2022年 2月期実績	差異
1口当たり 分配金	2,748円	3,169円	+15.3%
NOI (参考：舞洲Ⅱ影響除き)	195.6億円	195.8億円 (197.5億円)	+0.01% (+1.0%)
物件売却益	—	15.1億円	—
期中平均 稼働率 <sup>1</sup>	99.0%	99.0%	—
LTV	44.2%	44.3%	—

## 2022年2月期：分配金実績（対2021年4月予想比）

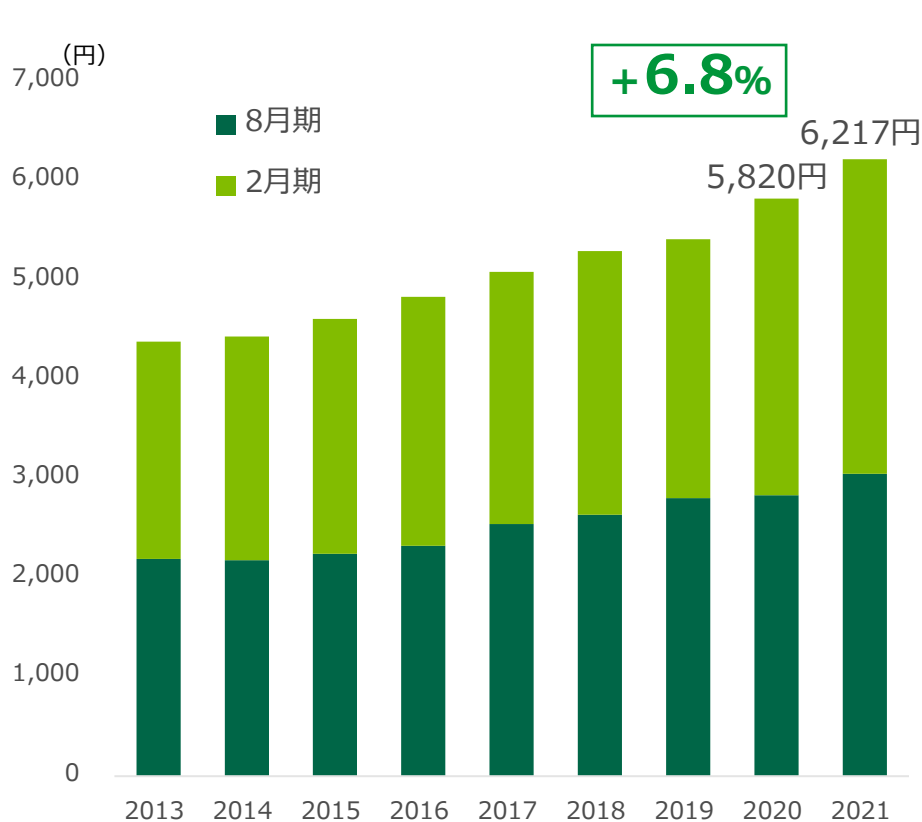
■ 物件売却等により2022年2月期分配金は、過去最高の3,169円（2021年4月予想比+19.2%）



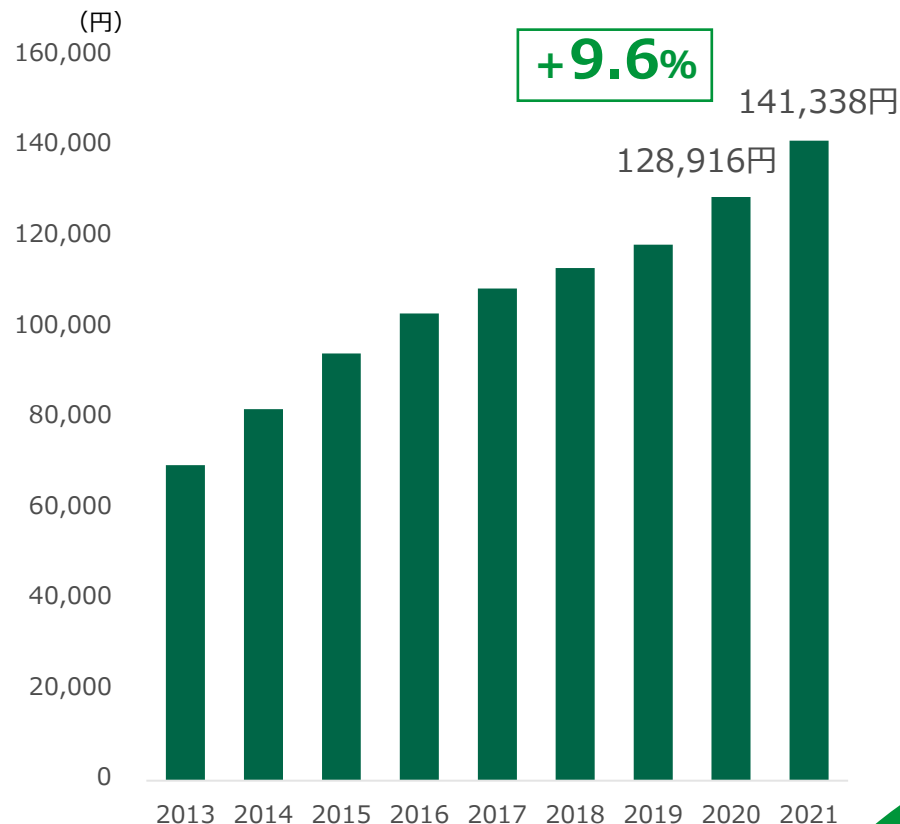
## 力強い分配金成長とNAV向上を実現

- 2021年の1口当たり分配金は前年度比+6.8%と継続して高い成長率を記録
- 2022年2月期末時点の1口当たりNAVは141,338円、前年同期比+9.6%と大幅に拡大

### 1口当たり分配金の推移(年合計額)<sup>1</sup>



### 1口当たりNAVの推移<sup>2</sup>

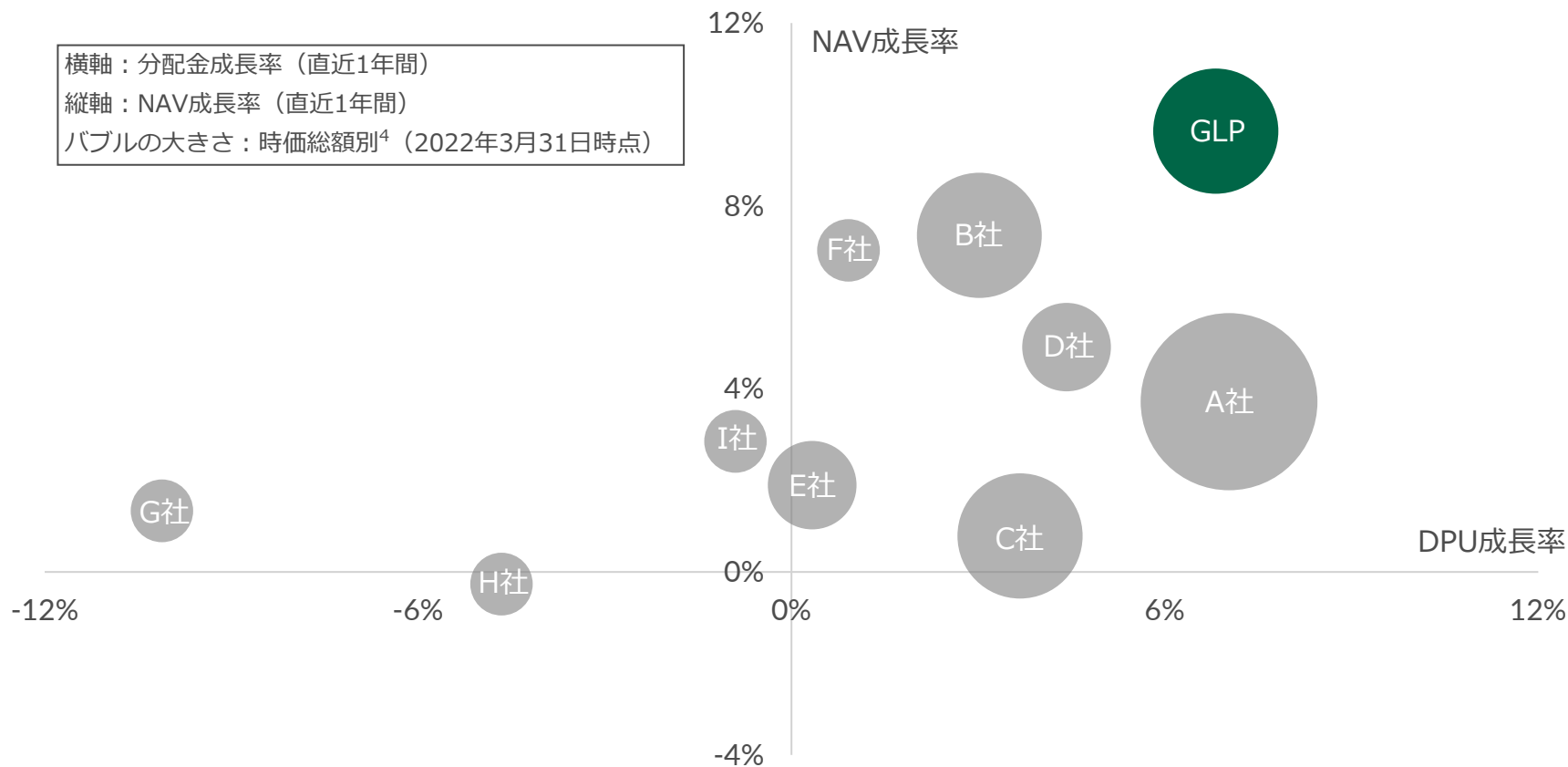




## J-REITトップクラスの分配金成長率及びNAV成長率

- 分配金成長率及びNAV成長率は、ともにJ-REITの時価総額上位10社のうちトップクラス
- 成長戦略に基づき、分配金成長とNAV拡大を通じた投資主価値の向上を実現

### 分配金成長率<sup>1</sup>及びNAV成長率<sup>2</sup>（時価総額J-REIT上位10社<sup>3</sup>）



1. 分配金成長率は、2022年3月31日時点における直近1年間の分配金合計額を、その前年の1年間の分配金合計額と比較しています。
2. NAV成長率は、2022年3月31日時点における直近期末時点の鑑定評価額を、1年前の期末時点の鑑定評価額と比較しています。
3. 合併があった日本都市ファンドを除いた、J-REITの時価総額上位10社を掲載しています。
4. 時価総額の大小に応じてグループ別に分類して記載しています。

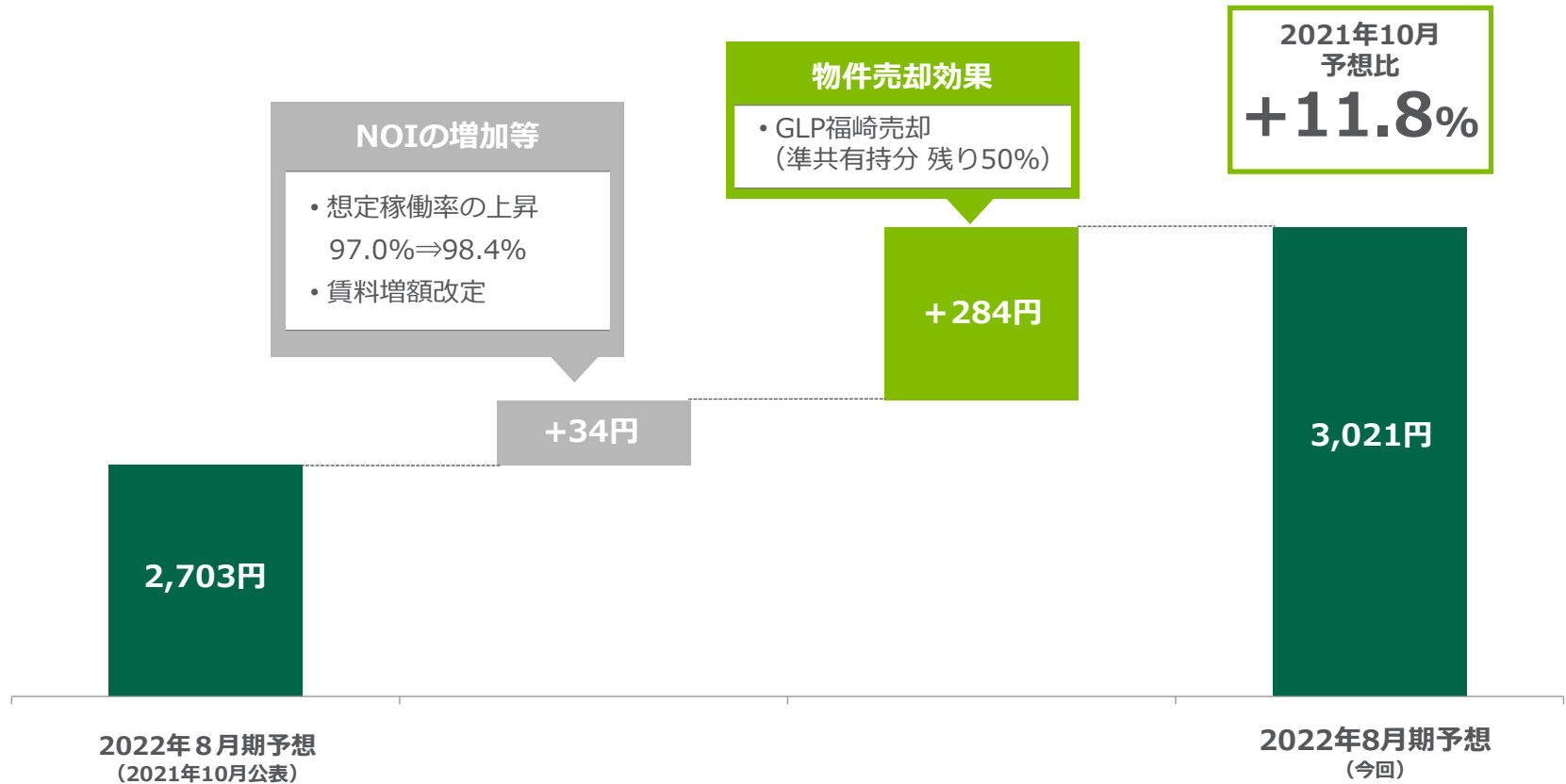
# 2022年8月期：業績予想の概要

- 2022年8月期の分配金は、想定稼働率の上昇と物件売却を通じ、3,021円へ上方修正

	2022年 8月期予想 (2021年10月公表)	2022年 8月期予想 (今回)	2023年 2月期予想 (今回)
<b>1口当たり 分配金</b>	<b>2,703円</b>	<b>3,021円</b>	<b>2,604円</b>
<b>NOI</b>	194.0億円	190.3億円	183.7億円
<b>期中平均 稼働率</b>	97.0%	98.4%	97.6%
<b>LTV</b>	44.4%	44.3%	44.5%

# 2022年8月期：予想分配金（対2021年10月予想比）

■ 物件売却等により2022年8月期予想分配金は2021年10月予想比+11.8%を想定



## GLP 舞洲Ⅱの火災の概要

- 火災によって建物部分が滅失するも、分配金への影響はなし
- 残存する建物の解体後の再開発について、現在検討中

### 物件概要



GLP 舞洲Ⅱ

所在地	大阪府大阪市
敷地面積	24,783.06m <sup>2</sup>
延床面積	52,934.14m <sup>2</sup>
竣工年月	2006年10月
取得年月	2013年1月
取得価格	9,288百万円
テナントタイプ	1棟貸BTSタイプ 管理運営もテナントが実施

### 火災発生からのタイムライン

2021年	11月29日	火災発生
	12月3日	鎮圧
	12月4日	鎮火
2022年	1月15日	放火の疑いがある派遣会社の社員逮捕
	3月2日	施工業者の調査により、現建物の継続使用は不可と判明

### 業績への影響及び今後に向けた対応状況

- 火災によるGLP 舞洲Ⅱの建物簿価44億円の滅失は、保険金受領を前提として一時差異等調整引当額<sup>1</sup>にて対応し、分配金への影響はなし
- テナントとは、2022年2月末をもって賃貸借契約を合意解約済
- 現在、物流施設の再開発を検討中

# 成長への取組み

# 投資主価値向上に向けた3つの成長ドライバー

3つの成長ドライバーにより  
DPU成長・NAV向上を実現



外部成長

時宜を捉えた  
増資による外部成長

- 主要なディール・オブ・ザ・イヤーを2年連続で獲得

内部成長

力強い内部成長の実現

- 5.3%の賃料増額を達成

物件売却

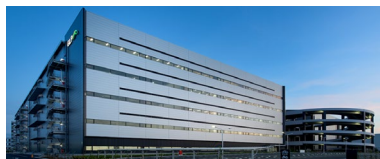
不動産市況を踏まえた  
物件売却

- GLP 福崎の売却により含み益の還元を実現

# 成長への取組み パイプライン

- スポンサーである日本GLPは年間2,000~3,000億円の開発投資を行い、首都圏及び関西圏を中心に約1兆円もの巨大なパイプラインを保有

## 優先交渉権対象物件



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

100%  
稼働



GLP 北本  
(GFA:5.0万㎡)

100%  
稼働



GLP 尼崎 III  
(GFA:1.7万㎡)

100%  
稼働



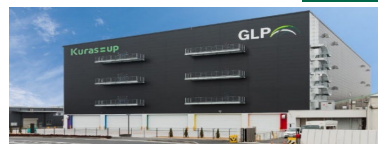
鈴鹿物件 (仮称)  
(GFA:2.9万㎡)

リース  
内定済



GLP 常総  
(GFA:6.1万㎡)

100%  
稼働



GLP 野洲  
(GFA:2.0万㎡)

100%  
稼働



GLP 沖縄浦添  
(GFA:6.2万㎡)

リース  
内定済

## 2022年以降の主なスポンサー・パイプライン<sup>2</sup>



GLP 常総 II  
(GFA:4.8万㎡)

100%  
稼働



GLP ALFALINK流山 VII  
(GFA:12.0万㎡)

リース  
内定済



GLP 狭山日高 III  
(GFA:6.7万㎡)

リース  
内定済



GLP 岡山総社 III  
(GFA:3.2万㎡)

100%  
稼働



GLP 尼崎 IV  
(GFA:2.8万㎡)

リース  
内定済



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

# 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、資本市場の環境を捉えた新しい調達手段を通じた外部成長を実現したことが評価され、両タイトルを2年連続で受賞



リフィニティブ  
「DEALWATCH AWARDS 2021」

<株式部門>

## J-REIT Deal of the Year

市場での変動リスクを抑えるJ-REIT初の期間短縮型グローバルマーケティングを採用。コロナ禍でも時機を捉え直近1年間で3回の増資を実行して外部成長を加速している姿勢に対し、過去最高数の投資家が参加した。

<コメント：リフィニティブ・ジャパン株式会社>



キャピタル・アイ Awards  
「BEST DEALS OF 2021」

<不動産投資信託証券部門>

## BEST DEAL OF 2021

ローンチから募集終了まで5営業日の短縮日程をJ-REITのグローバル・オフリングで初めて採用。国内外で旺盛な需要が集まり、案件運営上の支障がないことを証明した。マーケットの先行きに不透明感が漂うなか、J-REITのPOが集中する時期を避けた期中増資で、早期の物件取得を実行した判断力もオフリングを成功に導いた。

<コメント：株式会社キャピタル・アイ>



## 成長への取組み

# 不動産市況を踏まえた物件売却

- コロナ禍での物流施設への強い投資需要を捉え、鑑定評価額を31%上回る譲渡価格で売却し、含み益の顕在化と売却益の還元を実現
- 分配金の平準化を図るべく、持分50%ずつ2期に分けて売却を実施

## 売却実績



# 力強い内部成長の実現

- 強力なリーシングチームを活用し、5.3%の力強い賃料増額を達成
- 直近3年間の平均賃料上昇率は4.8%となり、上場来19期連続となる賃料増額を実現

## 22年2月期 リース概況

### 22.2期 更改契約<sup>1</sup>

- 更改契約本数

**15** 契約

- 更改契約面積

約 **28** 万m<sup>2</sup>

### 22.2期 賃料上昇率<sup>2</sup>

- 増額改定面積のみ

**+ 6.9%**

- 改定対象面積全体

**+ 5.3%**

### 直近3年間（6期） 平均賃料上昇率

- 改定対象面積全体

**+ 4.8%**

1. 22年2月期における契約更改面積約28万m<sup>2</sup>は総賃貸面積の約9%であり、賃料改定における増額改定の割合は80%、同額での改定の割合は20%となります。  
2. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。

# 力強い内部成長の継続

- 2022年8月期リースの87%は既に内定見込み。賃料上昇は+4~6%程度達成の見込み

## 22年8月期リース想定 (満期対象面積契約状況)

### 22.8期 更改契約想定

■ 更改契約本数

27 契約

■ 更改契約面積<sup>1</sup>

約41万㎡

### 契約内定見込率<sup>2</sup>

87%

### 賃料上昇見込み

■ 改定対象面積全体

+4~6%

1. 22年8月期における想定契約更改面積約41万㎡は総賃貸面積の約13%になります。
2. 契約内定見込率とは2022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であり、現時点において合意が可能と本資産運用会社が考える賃貸借契約を含む）に係る賃貸面積の割合をいいます。

# 主な増額改定事例

■ テナントリレーションを活かし、EC需要の捕捉、レントギャップ等から賃料増額を実現

## GLP 座間



テナント業種	食品
主な荷物	食品（EC販売）
賃料上昇率	<b>+13.0%</b>

- 従前より入居する食品系テナント。**EC商品の拡販**に伴い、現在の区画だけでは足りず増床を検討
- 既存テナントの縮小スペースが生じたため、上記ニーズをタイムリーにマッチングし、大幅な賃料増額を実現
- 販売好調から今後の物量増加も見込まれ、**雇用確保に優位な立地の本施設内**でのさらなる増床を希望

## GLP 新砂



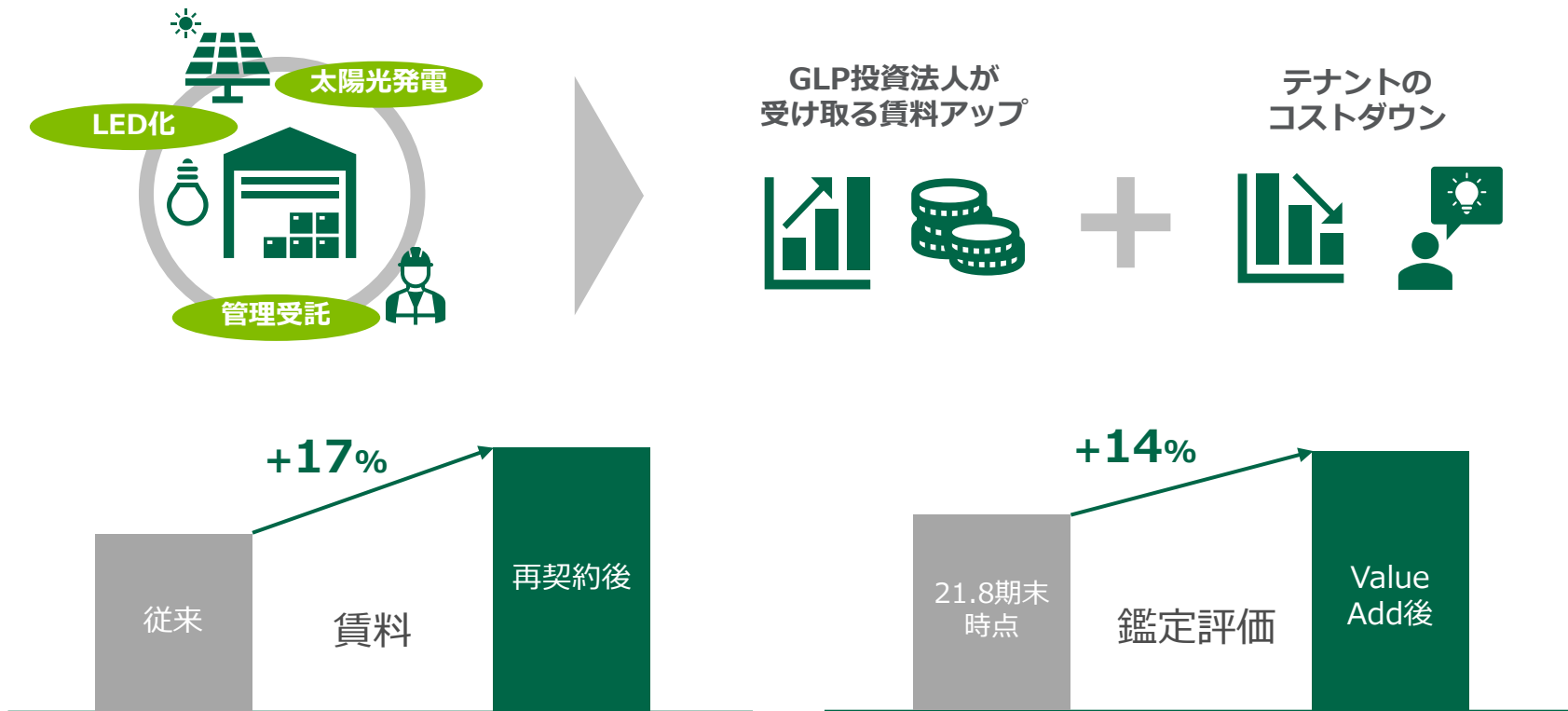
テナント業種	3PL
主な荷物	化粧品等
賃料上昇率	<b>+4.4%</b>

- 首都圏湾岸地域を地盤とし、複数倉庫間で荷物を融通するテナントの**エリア戦略上重要な拠点**
- **築35年の第三者取得物件ながら**危険物も扱える物件としての希少性から長期利用しており、今回が3回目の再契約
- 市場相場とのレントギャップを訴求しつつ、**LED化など Value Add**もテナントに評価され、4.4%の増賃に成功

## 内部成長の取組み-1 Value Add (ケーススタディ)

- 都内の保有BTS物件において、太陽光発電設置やLED導入などESG施策や施設管理業務の受託<sup>1</sup>といったValue Addを実行
- Value Addを通じ、+17%の賃料増額を実現しながら、テナントの総コストを削減。鑑定評価額も+14%と大幅な上昇を実現<sup>2</sup>

### Value Add の事例 (都内保有BTS物件の既存テナントA社への提案)



## 内部成長の取組み-2 GLPコンシェルジュ (ケーススタディ)

- GLPによるコンシェルジュサービスを活用し、物流企業と荷主や運送会社のマッチングを実施
- マッチングによるGLPのファンづくりと収益最大化の両立を推進

### GLPコンシェルジュによるマッチング事例

#### 1. 転貸ニーズをマッチング (GLP 郡山Ⅲ)

- 転貸先を探す内覧会をGLPと合同で開催し10社を紹介
- GLPコンシェルジュを通じた紹介を通じ、転貸先の荷主を発掘し、物件の増床を決定

増床したいが十分な荷物が集まっていない…



テナントA社



転貸ニーズを  
マッチング

想定より荷物が多く  
少し規模が足りない…



荷主

#### 2. 輸送委託先をマッチング (GLP 北本)

- 進出候補エリアで懇意の運送会社がない中、GLPが顧客ネットワークの中から紹介
- 付加価値の提供が他社より手厚いGLPに惹かれて入居を決定

輸送を委託する先が  
見つからない…



テナントB社



運送会社を紹介



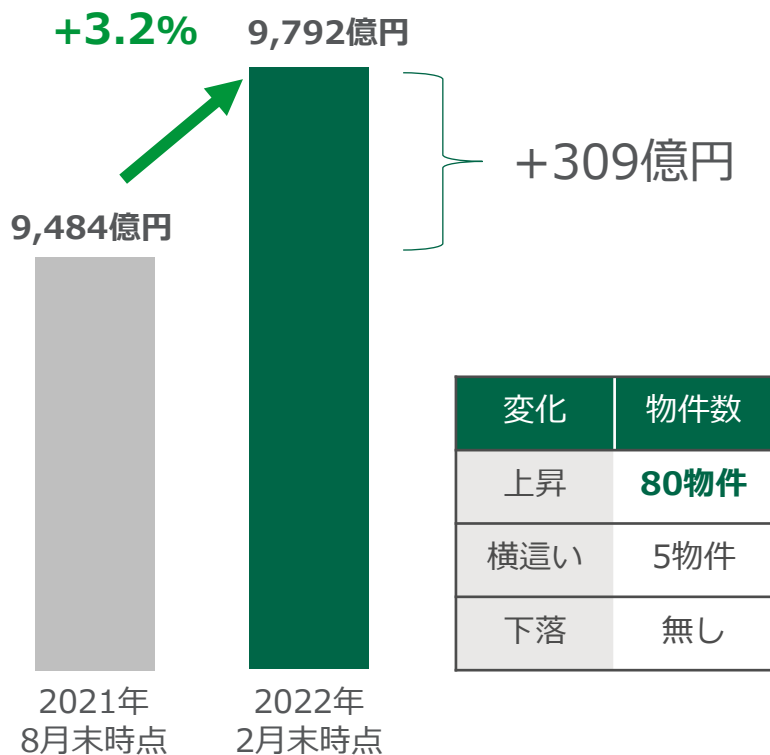
地場の運送会社

# 成長への取組み

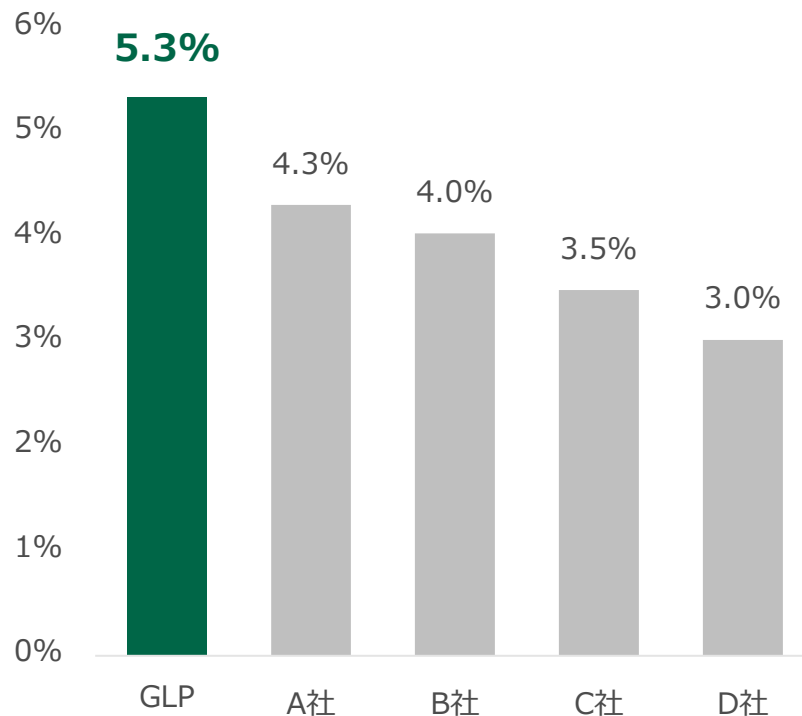
## 鑑定評価

■ 好立地にある旗艦物件を中心に鑑定評価が上昇しており、投資主価値の向上に貢献

### 鑑定評価額<sup>1</sup>の変化



### 物流J-REITの鑑定評価変化率<sup>2</sup>



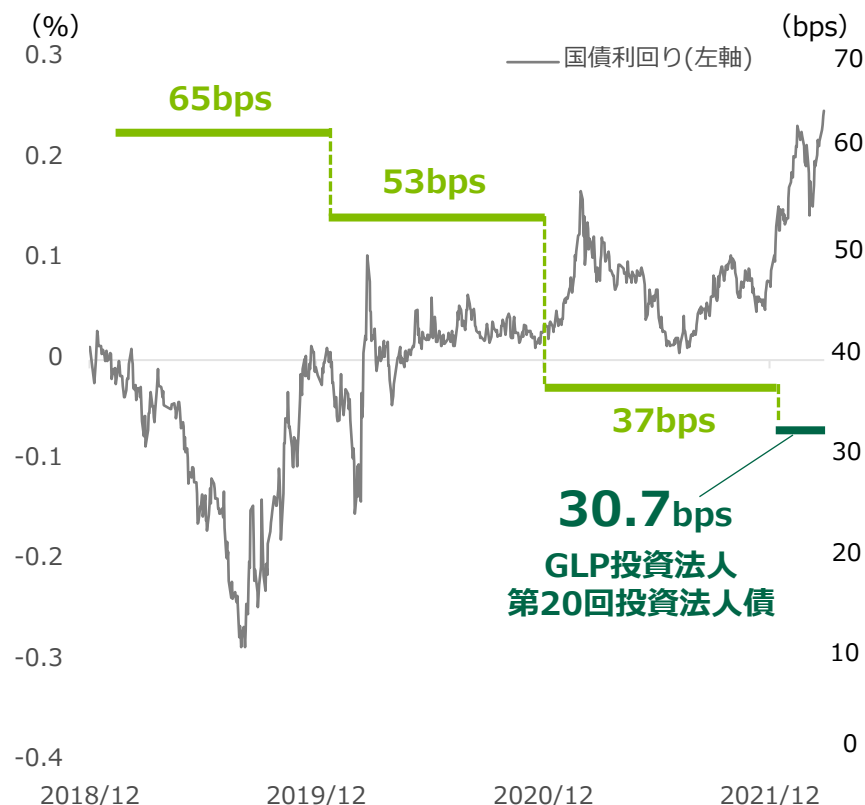
# デットファイナンスマネジメント強化

- 2022年2月に、投資家のESG選好を活用した低利なサステナビリティ債券<sup>1</sup>を発行
- ボンド市場の金利ボラティリティが高まる環境の中、過去の発行事例比で競争力あるレートでの発行に成功

## 2月実行のサステナビリティ債券の概要

	第19回無担保投資法人債 サステナビリティ債券	第20回無担保投資法人債 サステナビリティ債券
金額	20億円	13億円
年限	3年	10年
レート	0.13% (JGB+11.6bps)	0.52% (JGB+30.7bps)
参加 投資家	第一生命保険株式会社 明治安田生命株式会社 等	第一生命保険株式会社 北おおさか信用金庫 大東京信用組合 等

## 10年国債利回りとボンドのJGBスプレッド<sup>2</sup>



1. サステナビリティ債券とは、調達資金全てがグリーンプロジェクトやソーシャルプロジェクトの初期投資又はリファイナンスのみに充当され、かつ、「グリーン債券原則」と「ソーシャル債券原則」の要素に適合する債券です。

2. AA格の投資法人債が発行する10年債のJGBスプレッドを1年ごとに単純平均し、表示桁未満は四捨五入して算出しています。



# GLPグループのESGへの取組み

- 2021年度に策定したESG目標はデータカバー率を達成し、グリーンリース化及びESG認証割合も目標達成年度に向けて順調に進捗。更なるESG推進のため新たな目標を設定
- ESGに関する取組み実績等をまとめた『2021 ESGレポート』を2022年4月に発行

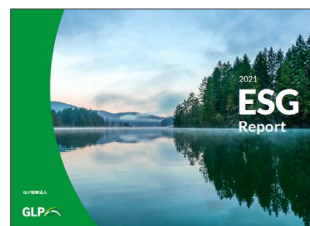
## 2021年度設定のESG目標の進捗状況

目標	達成年度	進捗
管理権限を持つ物件のデータカバー率100%	2021年	達成済み
グリーンリース化100%	2023年	44%
環境認証取得物件割合80%以上	2024年	76%

## ESG新目標

目標	達成年度
ポートフォリオ全共用部 <sup>1</sup> のLED化100%	2022年
共用部使用電力のグリーン化 <sup>2</sup> 100%	2025年

## 2021 ESGレポート



# GLPグループのESGへの取組み

- 自治体と協定を締結し、災害時の施設開放等を通じて地域社会に貢献
- 責任投資原則への署名など、GLPグループでESGへの取組みを加速

### 災害協定の締結

- 新たに、特定の**5**物件の所在する各自治体との間で、それぞれ災害協定を締結
- 神奈川県、日本GLPグループ及び本投資法人の3者間で、災害時の広域物資輸送拠点開設に関する協定<sup>1</sup>を締結
- 本投資法人が締結する協定の対象物件は**11**へ拡大



GLP 尼崎



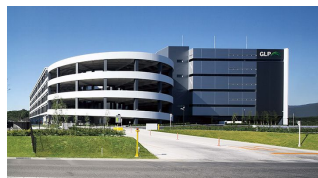
GLP 東京



GLP 狭山日高Ⅱ



GLP 岡山総社Ⅰ



GLP 岡山総社Ⅱ

### 責任投資原則 (PRI) への署名

- スポンサーであるGLPグループは、責任投資原則 (PRI) <sup>2</sup>に署名
- PRIが提唱する6つの行動原則に基づき、ESGの課題に取り組みながら受託者責任をさらに果たしていく



### PERE Global Awards<sup>3</sup> 4部門受賞

- 2021年PERE Global Awardsにおいて、スポンサーのGLPグループは、**ESG Firm of the Year**を含む4部門を受賞（2012年以降10年連続）

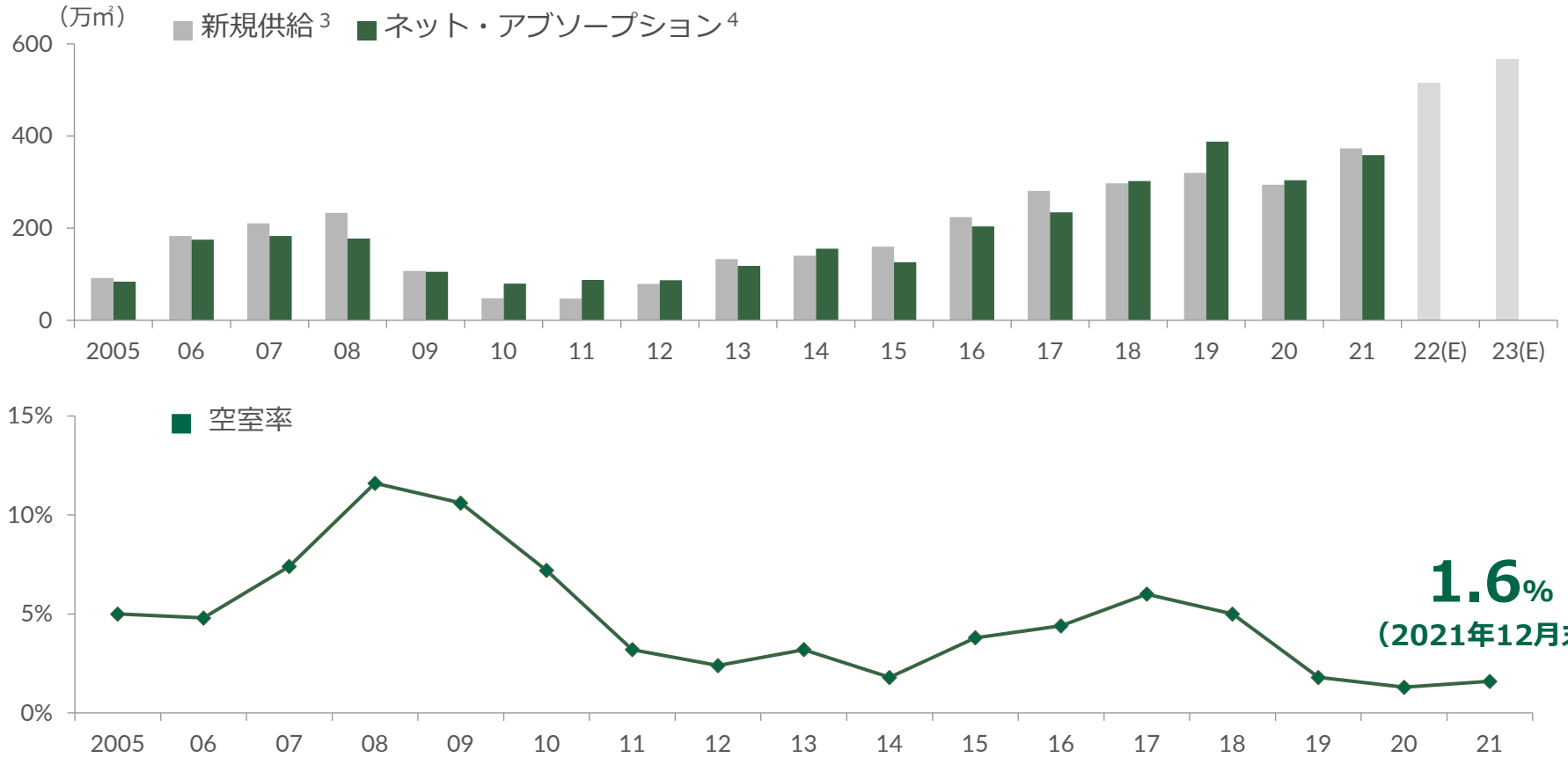


- **ESG Firm of the Year: Asia**
- Logistics Investor of the Year: Global
- Logistics Investor of the Year: Europe
- Logistics Investor of the Year: Asia

# 物流不動産マーケット

# 力強い需要に支えられる物流不動産マーケット<sup>1</sup>

■ 新規供給増が見込まれるも需給バランスは安定均衡して推移。空室率<sup>2</sup>は低位安定を継続

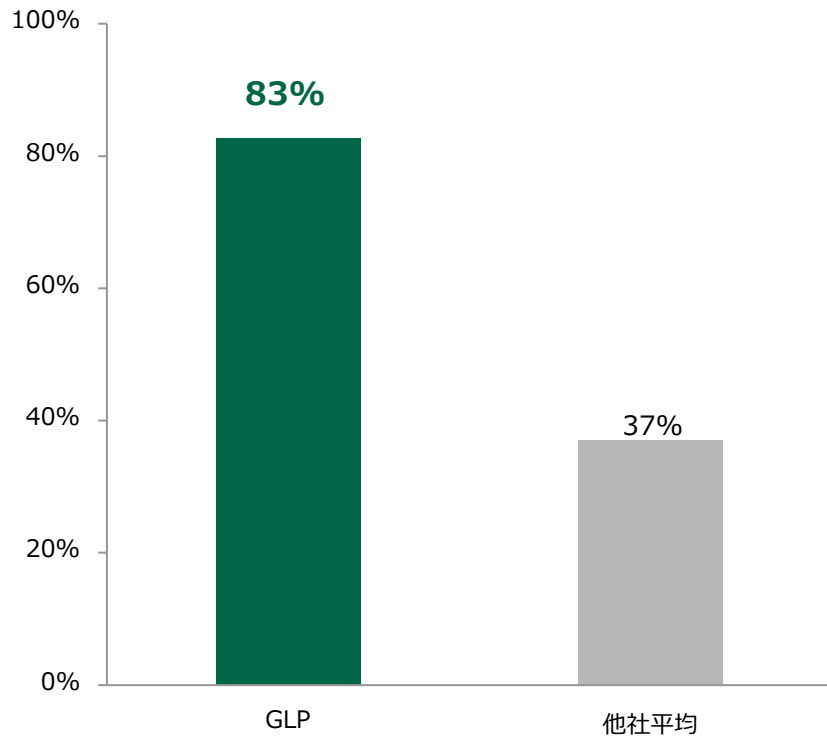


## 物流不動産マーケットの動向-1

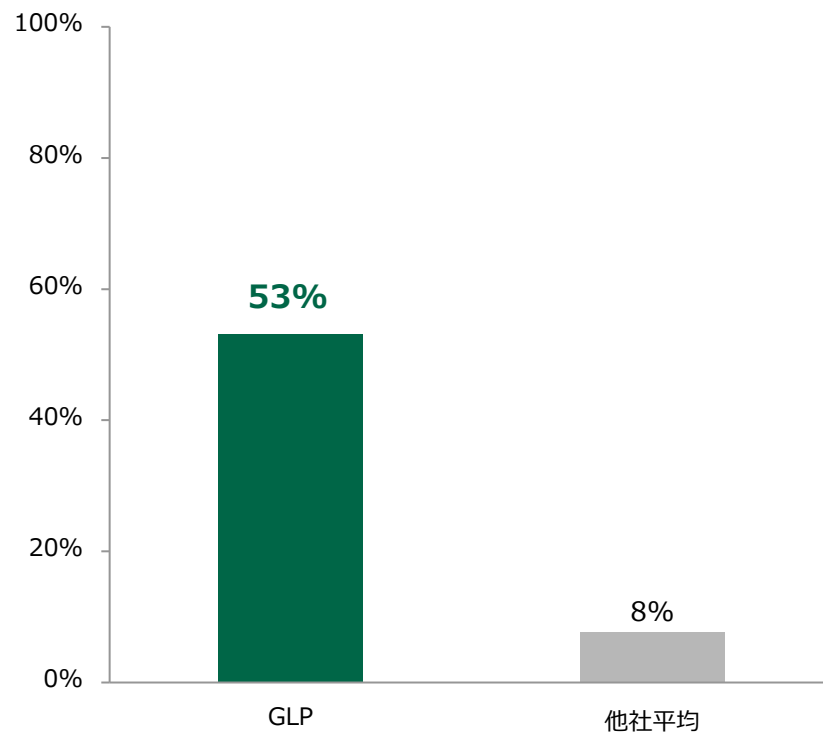
- 供給増が見込まれる中、用地取得の段階からテナント需要を踏まえたエリア選定を行うことで、着実な需要の取り込みを実施

### リーシング進捗率（2021年12月末時点）<sup>1</sup>

#### 2022年竣工物件（全国）



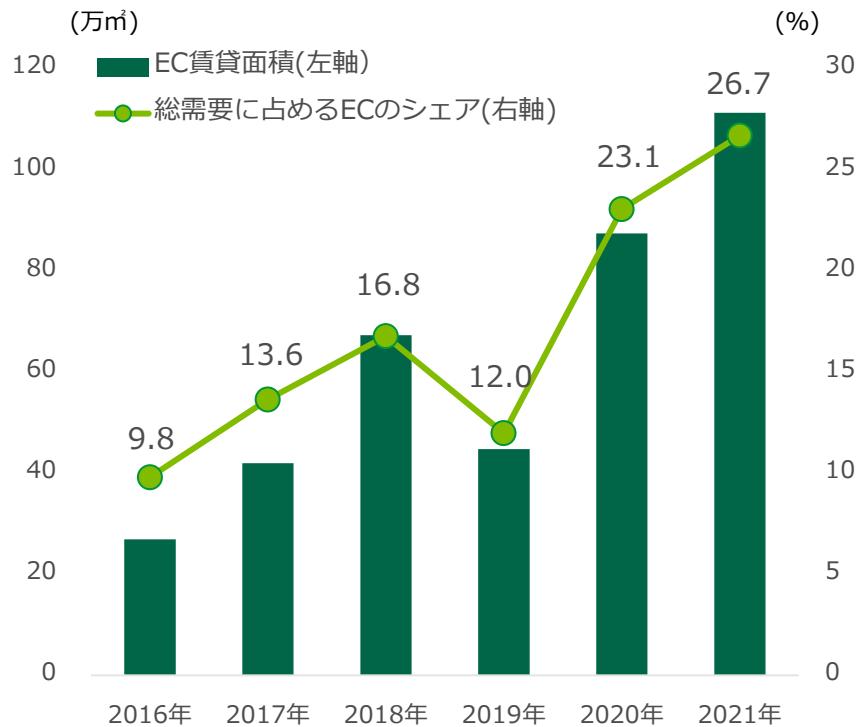
#### 2023年竣工物件（全国）



# 物流不動産マーケットの動向-2

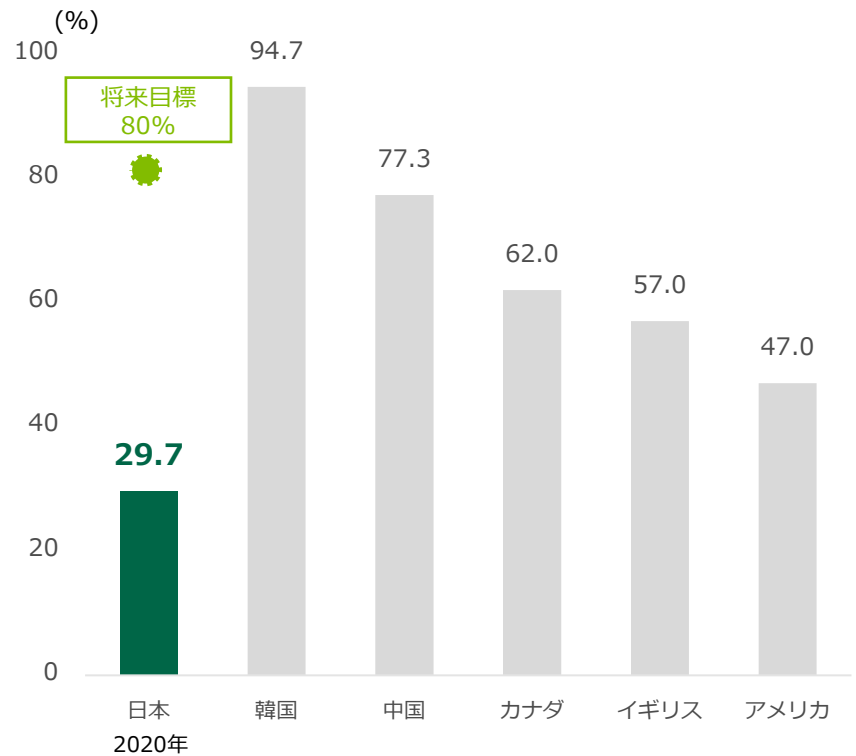
- EC市場の拡大に伴い、物流不動産に占めるEC需要の割合は著しく増加
- キャッシュレス決済が遅れる日本では、政府方針の下でキャッシュレス化推進が見込まれ<sup>1</sup>、EC需要拡大への効果が期待

## 総需要に占めるECテナントのシェア変化



出所：日本ロジフィールド総研「2021年の物流不動産マーケットの振り返りと今後の見通し」

## 各国のキャッシュレス比率<sup>2</sup>



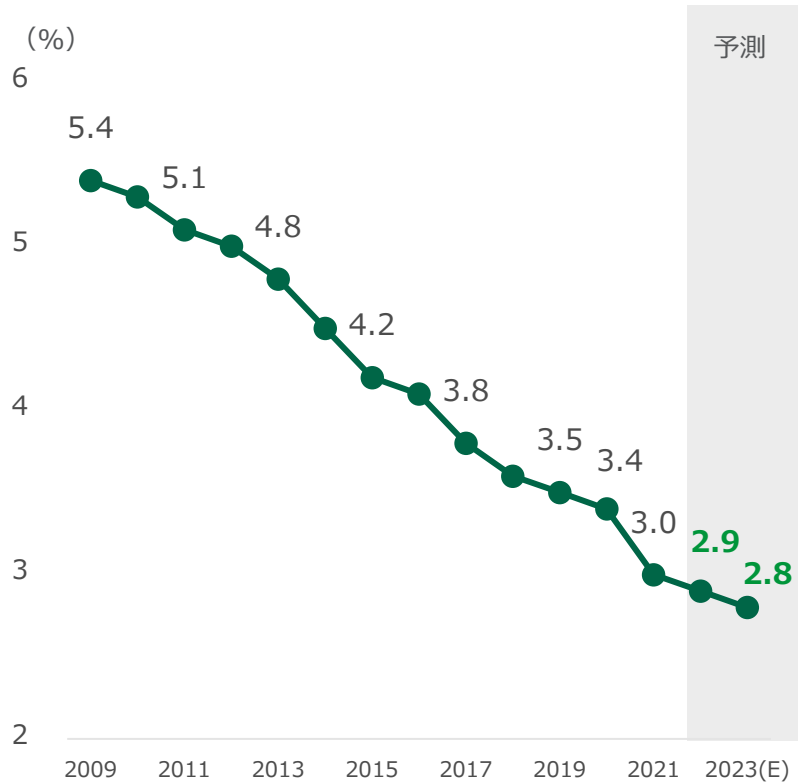
出所：内閣府「国民経済計算」及びキャッシュレス推進協議会「キャッシュレス・ロードマップ2021」をもとに本資産運用会社にて作成

1. 政府では、消費者の利便性向上を通じた消費拡大等を目的に、決済におけるキャッシュレスの割合を世界水準並みの80%にすることを掲げています。  
2. 日本以外の各国データについては、2018年のデータを記載しています。

# 物流不動産マーケットの動向-3

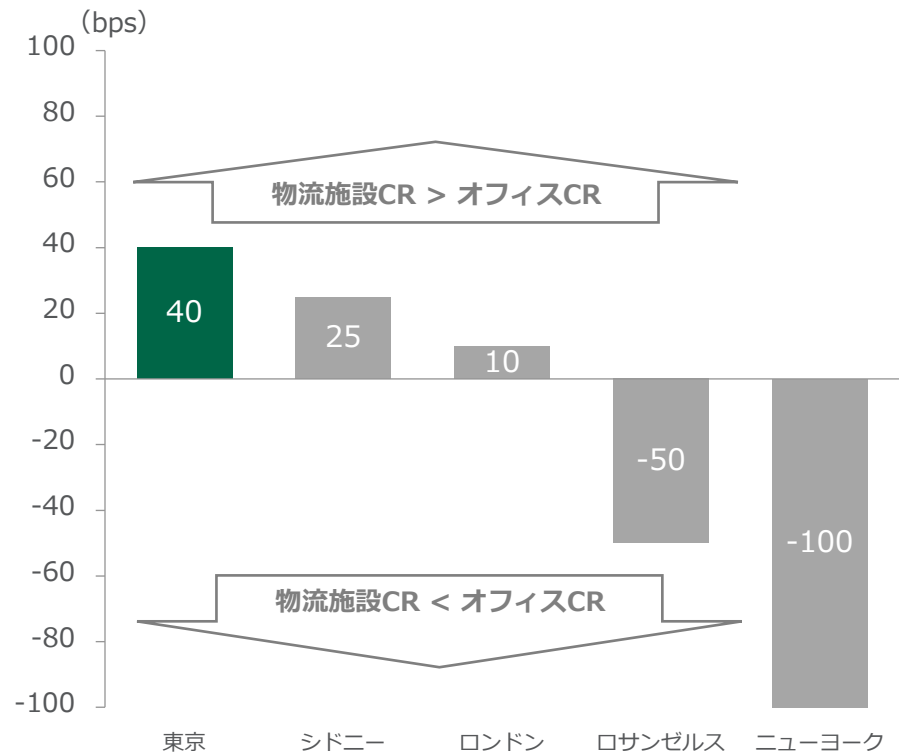
- 投資家からの需要が旺盛ななか、物流不動産のキャップレートは今後も低下する見込み
- 世界的に物流施設のキャップレートがタイト化しており、日本の物流施設キャップレートは更なる低下余地あり

## 東京プライムエリアのCap Rate見通し<sup>1</sup>



出所：JLL「物流Cap Rate予測（Dec-2021）」

## 主要都市別の物流施設スプレッド（vsオフィス）



出所：Cushman & Wakefield「2021 Global Logistics Outlook」（2021年5月）  
をもとに本資産運用会社にて作成

1. 東京都江東区及び大田区における先進的物流施設のCap RateとしてJLLが算出したものです。

# GLP投資法人の特徴



# 成長戦略サマリー

好調な物流不動産マーケットの下、本投資法人が積み上げた確固たる成長実績

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

増資においてABB・AGOの革新的取り組みを実施

物流J-REIT最大級の資産規模

外部成長



大規模なパイプラインを活用した、時宜を捉えた外部成長

内部成長



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

財務/ESG



強固な財務基盤の堅持

グローバルな知見を活かしたESG取組みの推進

物件売却



豊富な含み益の投資主への還元を通じた分配金の上積み

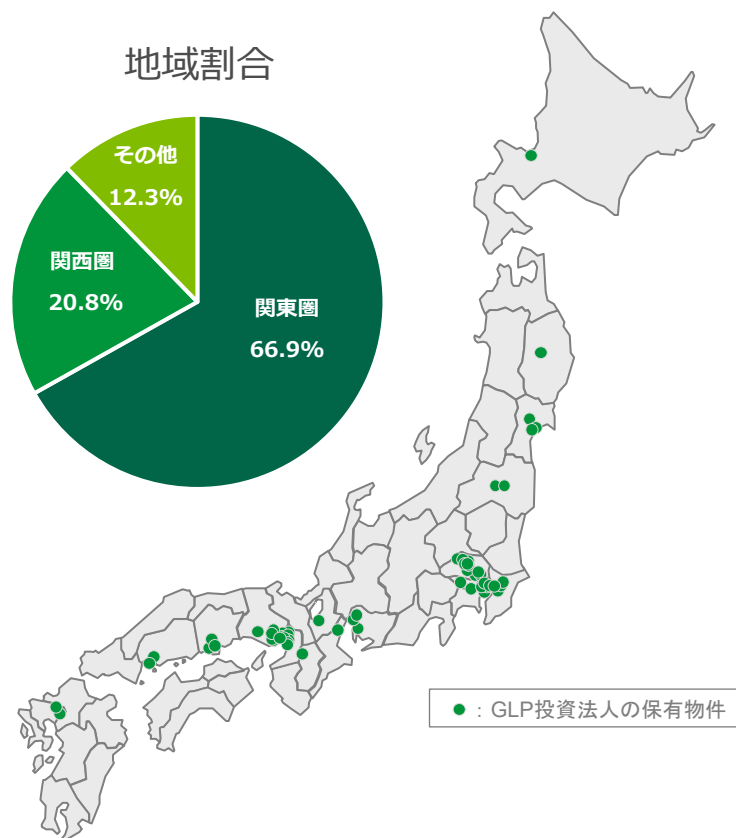
## 安定×成長の継続により、投資主価値の最大化へ

## 物流J-REIT最大級の資産規模

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

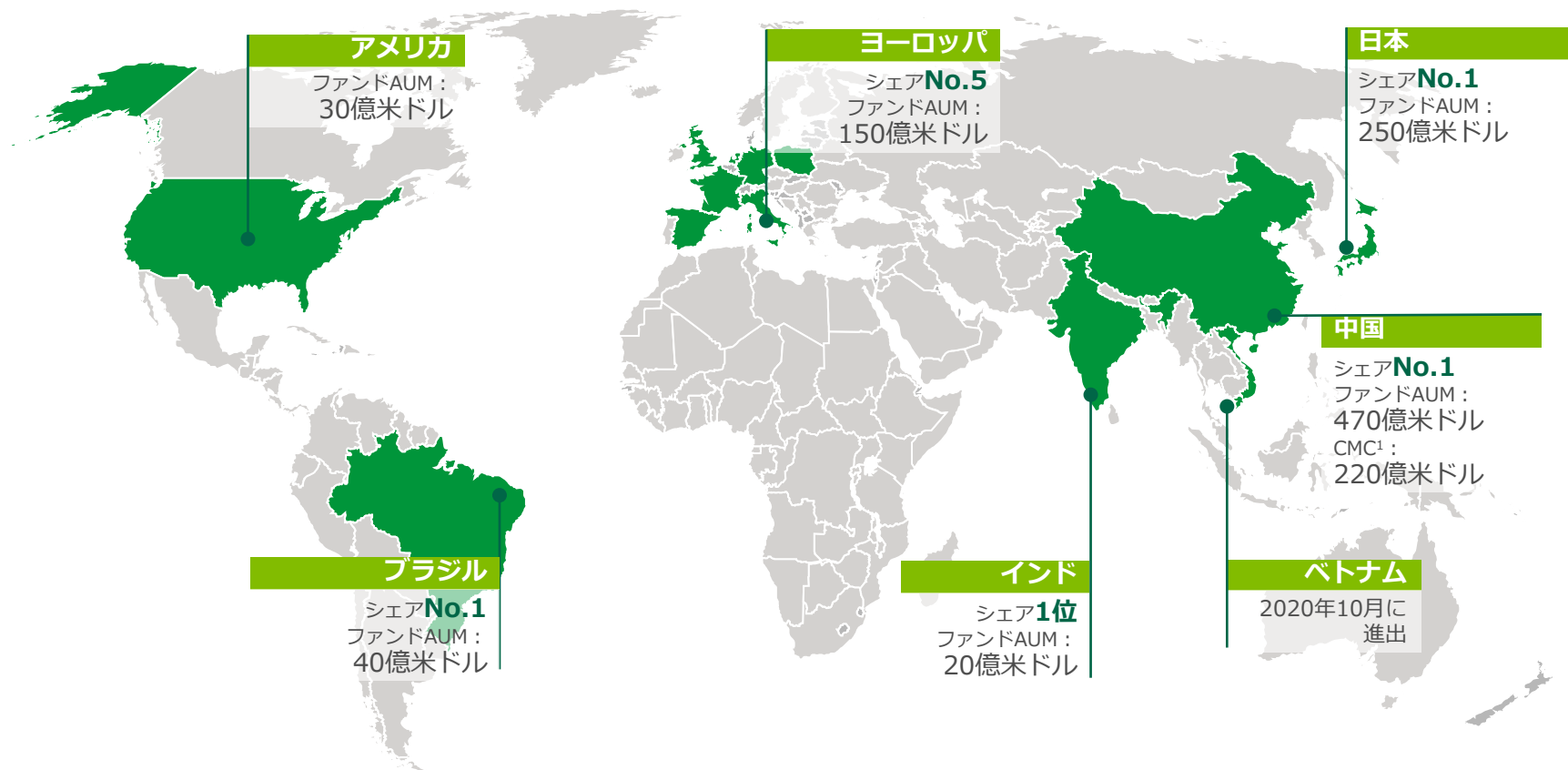
保有物件数	資産規模
<b>86物件</b>	<b>7,800億円</b>

テナント数	稼働率
<b>170社</b>	<b>99.0%</b>



# GLPグループの高い市場プレゼンス

- GLPグループは、日本をはじめ、中国、ブラジル、ヨーロッパ、インド、アメリカ、ベトナムなど世界17か国で事業を展開し、運用資産残高は1,200億米ドル超、総延床面積は約7,300万㎡

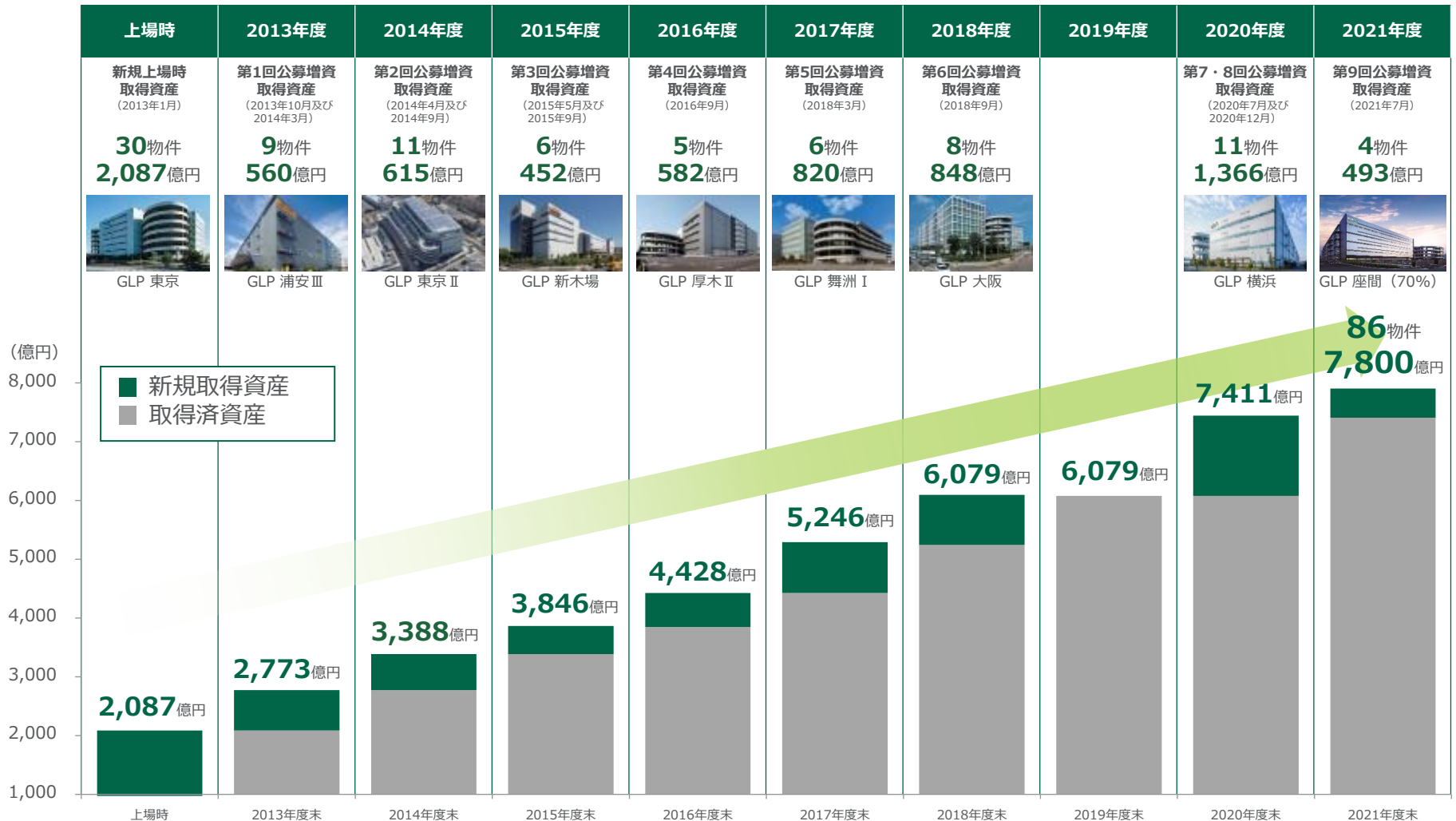


出所：日本GLP（2021年9月末日現在）

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

# GLP投資法人の特徴

## 強固なスポンサーサポートを活用した外部成長実績

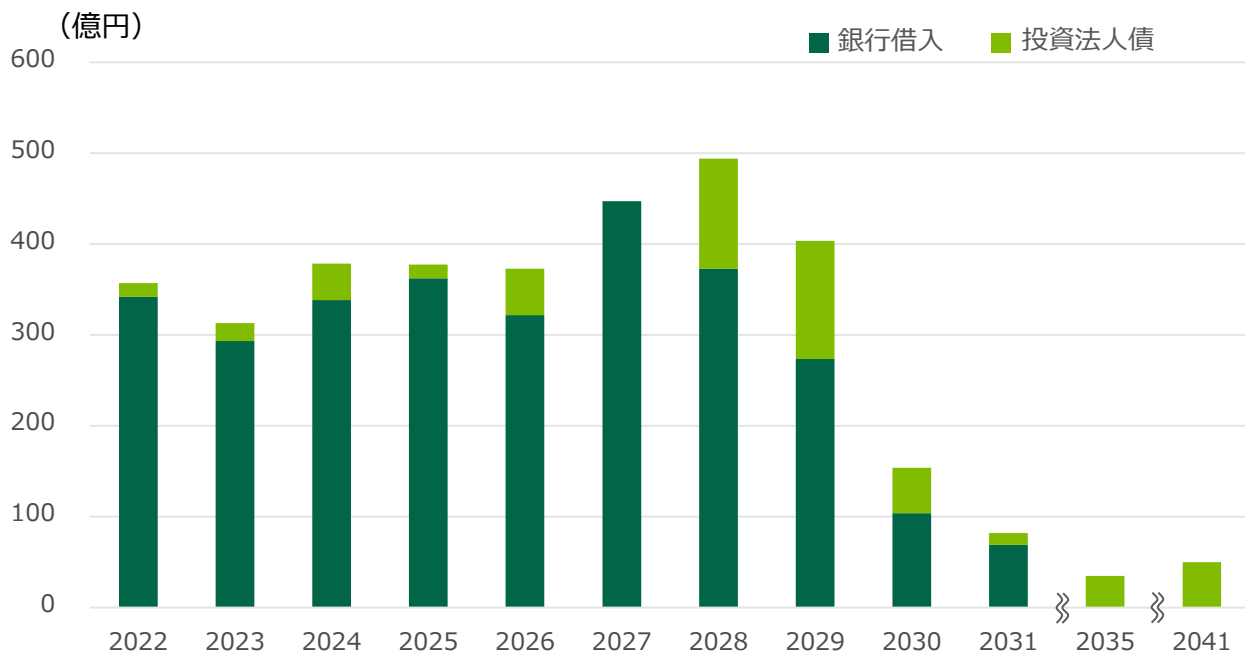


# デットファイナンスの概況

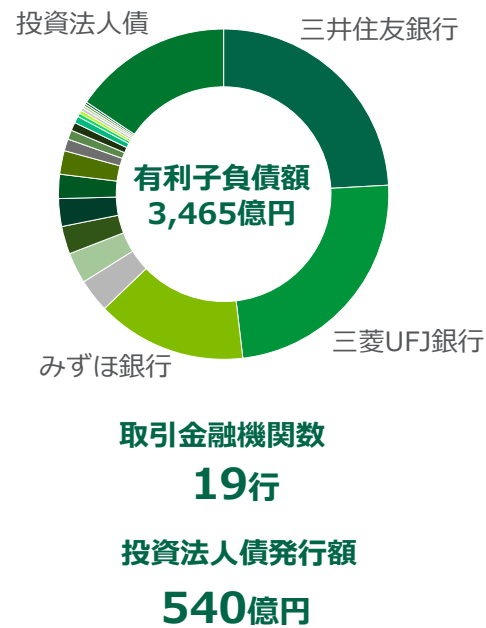
- ボンドへのシフトにより平均負債調達期間は8.0年へ長期化の一方、コスト増加は回避
- 19行からなるシンジケート団にさらに強固な資金調達体制を構築

信用格付 (JCR) <b>AA (安定的)</b>	総資産LTV <b>44.3%</b>	固定金利比率 <b>98.8%</b>	平均負債調達期間 <b>8.0年</b>	平均All-inコスト <b>0.72%</b>
-------------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------------

## マチュリティラダー



## 取引金融機関の状況



# アクティブアセットマネジメントによるNOI向上

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



### NOI向上を実現

## アクティブアセットマネジメントの実施

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

### リーシングチーム

経験豊富かつ多様な経歴を持つ**27名**のチーム

### プロパティソリューションチーム

国内最大を誇る賃貸用物流施設を管理する総勢**20名**の専門チーム

### GLPコンシェルジュ

カスタマーの物流課題を解決するサービスを提供



### 日本GLPキャピタルパートナーズ株式会社

GLPグループの事業拡大にリンクする戦略的投資

### 株式会社モノフル

先進テクノロジーを活用したソリューションを提供



### プラスオートメーション株式会社<sup>2</sup>

施設自動化へのソリューションを提供



1. 各チームの陣容は2022年4月1日時点。

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

# APPENDIX

## 2022年2月期：決算の概要（対2021年10月予想比）

- 売却による効果、NOIの上振れ等により一口当たり分配金は期首予想比+421円
- 舞洲Ⅱ火災に伴う建物の滅失により、当期純利益は期首予想比▲25億円となるも、一時差異等調整引当額（ATA）による利益超過分配により分配金への影響はなし

項 目		A 期首予想 (10/13時点)	B 2022年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	23,332	24,786	+1,454
	NOI	19,562	19,583	+21
	営業利益	12,347	14,249	+1,902
	経常利益	11,025	12,937	+1,911
	当期純利益	11,023	8,519	▲2,504
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,748	<b>3,169</b>	<b>+421</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,454	1,898	▲556
	利益超過分配金 (2)	294	1,271	+977
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.0%	99.1%	+0.1%
	期中平均稼働率	99.0%	99.0%	+0.0%

## 2022年2月期

## DPUの主な差異要因

(金額単位：円)

**+297** 福崎50%売却による効果

・ 売却益の計上	+336
・ 減価償却費の減少	+2
・ 賃料剥落	▲5
・ 資産運用報酬の増加等	▲36

**▲904** 舞洲Ⅱ・火災による影響

・ 特別損失計上	▲983
・ 賃料剥落等	▲37
・ 減価償却費の減少	+11
・ 資産運用報酬の減少等	+105

**+47** NOIの増加

・ 水道光熱費収入増加	+15
・ 発電設備賃貸収入増加	+8
・ リーシングコミッション減	+7
・ 外注委託費の減少	+5
・ その他	+12

**+4** 各種費用の減少

・ 減価償却費の減少	+7
・ 支払利息の減少	+4
・ 資産運用報酬の増加	▲8
・ その他	+1

**+977** 利益超過分配金

・ 継続的利益超過分配の減少	▲6
・ ATAの増加	+983

**+421** (期首予想比)



## 2022年2月期：決算の概要（対前期比）

- 取得・売却による効果、NOIの上振れにより一口当たり分配金は前期比+121円
- 舞洲Ⅱ火災に伴う建物の滅失により、当期純利益は前期比▲32億円となるも、一時差異等調整引当額（ATA）による利益超過分配により分配金への影響はなし

項 目		A 2021年 8月期実績	B 2022年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	23,855	24,786	+931
	NOI	18,903	19,583	+679
	営業利益	13,062	14,249	+1,187
	経常利益	11,763	12,937	+1,173
	当期純利益	11,761	8,519	▲3,242
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,048	<b>3,169</b>	<b>+121</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,619	1,898	▲721
	利益超過分配金 (2)	429	1,271	+842
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.8%	99.1%	▲0.7%
	期中平均稼働率	99.1%	99.0%	▲0.1%

## 2022年2月期

## DPUの主な差異要因

(金額単位：円)

**+61** 福崎50%売却による効果

・ 売却益の増加	+71
・ 資産運用報酬の増加	▲6
・ NOIの剥落等	▲4

**▲900** 舞洲Ⅱ・火災による影響

・ 特別損失計上	▲983
・ 賃料剥落等	▲31
・ 減価償却費の減少	+10
・ 資産運用報酬の減少等	+104

**+135** NOIの増加

・ 前期取得物件による効果	+135
・ 賃料収入の増加	+34
・ リーシングコミッション減少	+30
・ 発電設備賃貸収入の減少	▲47
・ 水道光熱費の増加	▲16
・ その他	▲1

**▲17** 各種費用の増加

・ 資産運用報酬の増加	▲13
・ 融資関連費用の増加	▲2
・ 災害損失引当金戻入益剥落	▲2

**+842** 利益超過分配金

・ 継続的利益超過分配の増加	+4
・ 一時的利益超過分配金の減少	▲145
・ ATAの増加	+983

**+121** (対前期比)

## 2022年8月期：業績予想の概要（対前期比）

■ 22年8月期予想分配金は、舞洲Ⅱ火災に伴う一時的な費用減の剥落等により前期比▲148円

項 目		A 2022年 2月期実績	B 2022年 8月期予想 <sup>1</sup>	B - A	2023年 2月期予想 <sup>1</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	24,786	24,608	▲178	22,600
	NOI	19,583	19,035	▲547	18,379
	営業利益	14,249	13,003	▲1,246	11,506
	経常利益	12,937	11,667	▲1,269	10,195
	当期純利益	8,519	16,066	+7,547	10,426
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,169	<b>3,021</b>	<b>▲148</b>	2,604
	(1) 利益超過分配金を除く	1,898	2,594	+696	2,322
	(2) 利益超過分配金	1,271	427	▲844	282

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。

1. 2022年4月13日付「2022年2月期 決算短信」に記載の2022年8月期及び2023年2月期業績予想を記載しています。

2022年8月期

## DPUの主な差異要因

(金額単位：円)

**+843** 舞洲Ⅱ・火災による影響

・ 保険金収入	+1,068
・ 前期特別損失剥落	+983
・ 賃料収入の減少	▲34
・ 資産運用報酬の増加等	▲191
・ ATAの戻し入れ	▲983

**▲13** 福崎50%売却影響(対前期比)

・ 賃料収入の減少	▲24
・ 発電設備賃貸収入の減少	▲2
・ 減価償却費の減少	+7
・ 資産運用報酬の減少等	+6

**▲67** NOIの減少

・ リーシングコミッション増加	▲39
・ 21.8期取得物件固定資産税	▲23
・ 賃料収入の減少	▲12
・ 発電設備賃貸収入の増加	+44
・ その他	▲37

**+12** 各種費用の減少

・ 資産運用報酬の減少	+37
・ 減価償却費の増加	▲13
・ 投資法人利息の増加	▲4
・ 融資関連費用の増加	▲1
・ その他	▲7

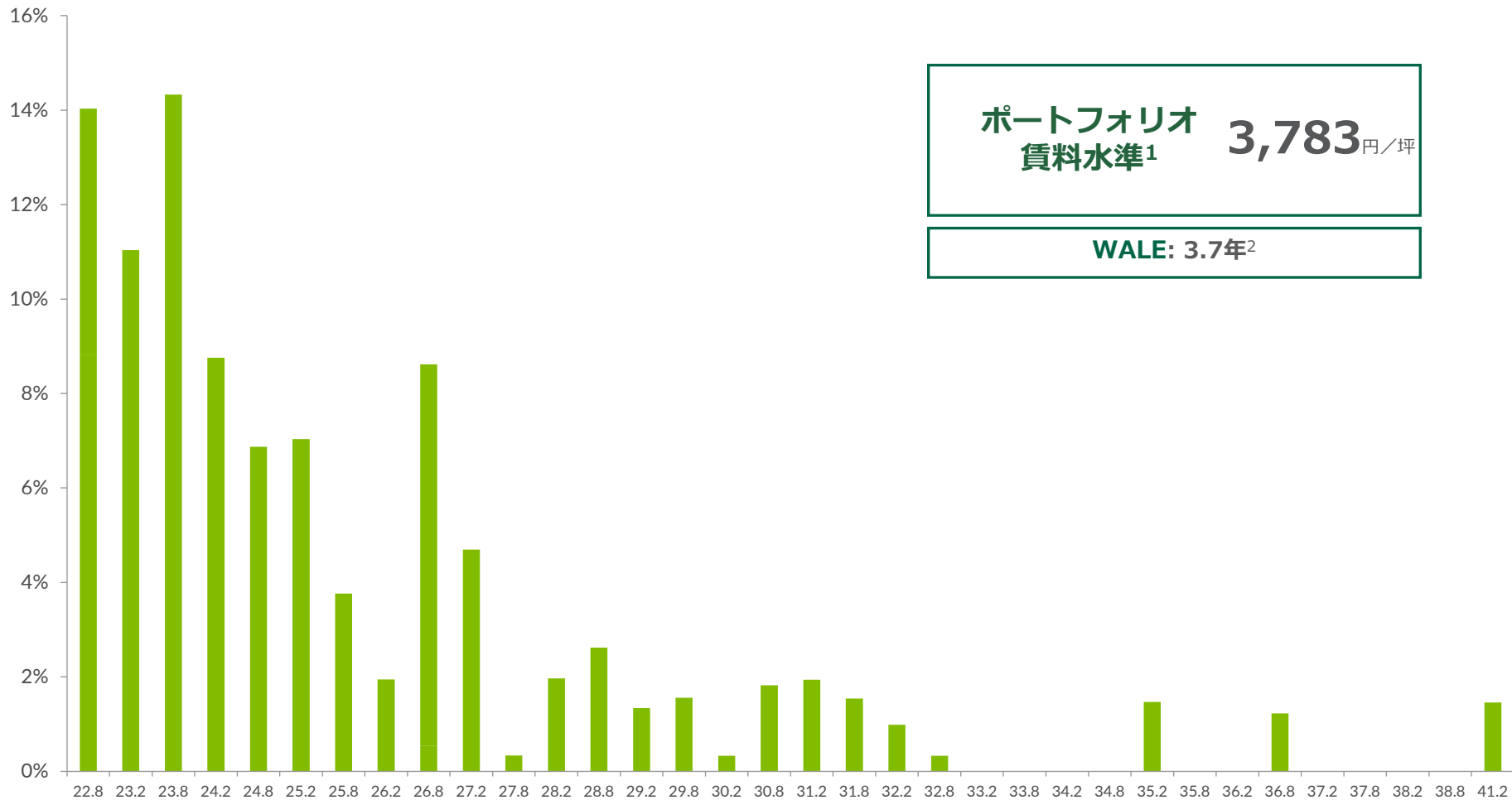
**▲79** 22/3月東北地震・想定補修額**▲844** 利益超過分配金

・ 継続的利益超過分配の減少	▲1
・ 一時的利益超過分配金の増加 (うち22/3月地震補修額対応分)	+140 (+79)
・ (うち舞洲Ⅱ関連分)	(+61)
・ ATAの減少	▲983

**▲148** (対前期比)

# 賃貸借契約満期の分散状況

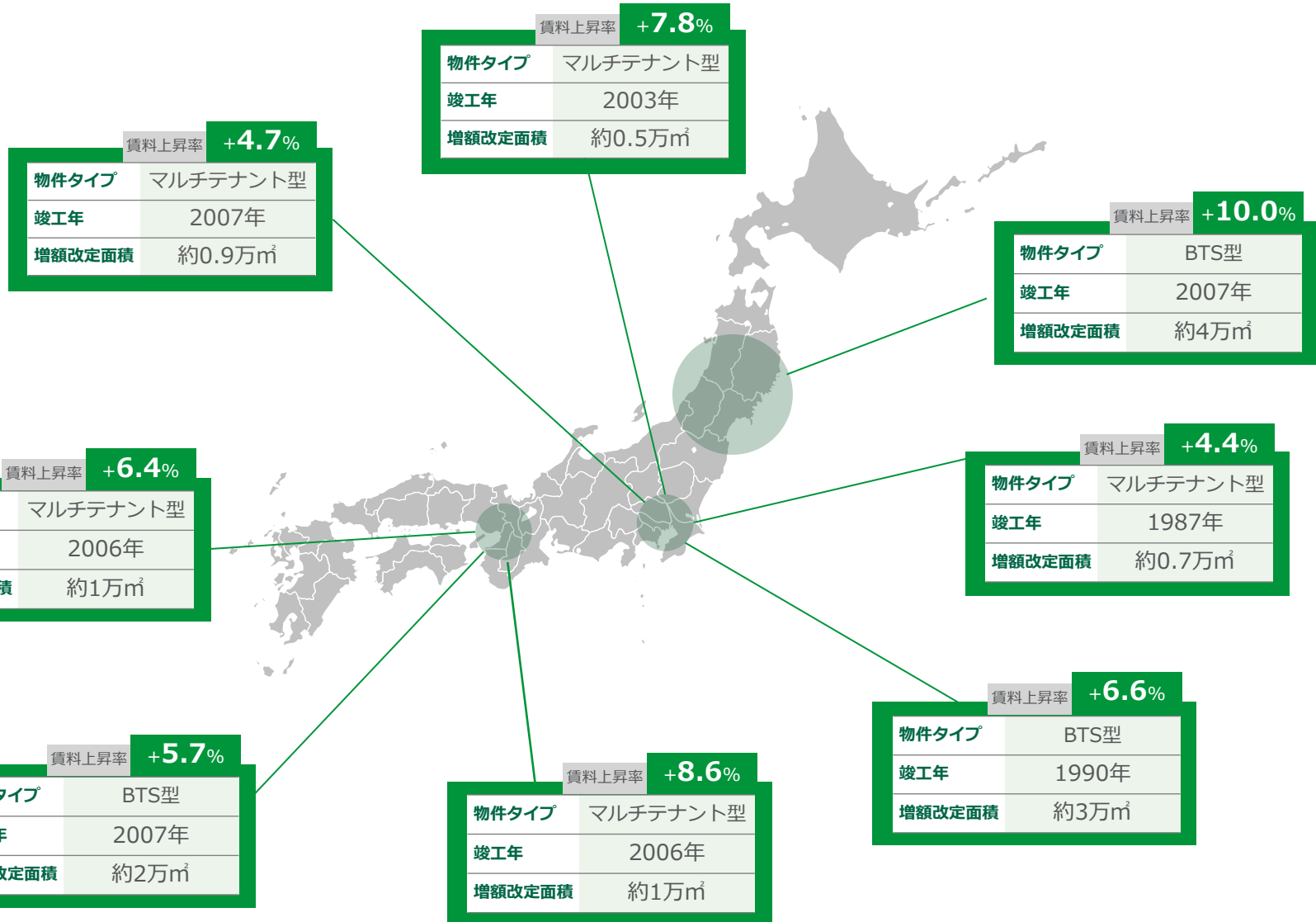
## 賃貸借契約満期の分散状況



ポートフォリオ  
賃料水準<sup>1</sup> **3,783**円/坪

WALE: 3.7年<sup>2</sup>

## 主な増額改定事例



# ALFALINK:新たな価値を生む次世代物流施設

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

## GLP ALFALINK



## 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	◎	◎

## 街びらきイベント





## ESGの取組み「環境」

### BELS及びZEB評価の取得

- GLP川島等計8物件についてBELS（Building Energy-efficiency Labeling System：建築物省エネルギー性能表示制度）評価を取得、内7物件については最高ランクである「5つ星」評価に加えて「ZEB Ready」の評価を取得
- GLP浦安等計13物件についてCASBEE 不動産評価認証における評価ランク「S」または「A」を取得
- 不動産評価認証取得物件は51物件に拡大し、環境認証取得物件割合は76%へ上昇（2022年3月31日時点）



### 気候変動イニシアティブ

- 気候変動対策に取り組む企業や自治体、NGOなどの横断的な情報発信や意見交換を目的としたネットワークである気候変動イニシアティブに、資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズが参加（物流特化型J-REIT初）

**JAPAN  
CLIMATE  
INITIATIVE**

### 企業版ふるさと納税の実施

- GLP投資法人の所有物件が所在する自治体に対し、GLPジャパン・アドバイザーズより企業版ふるさと納税を実施
- 雇用促進や災害対策等の対象事業へ寄付することにより、地域コミュニティへの貢献を実現



### ESG DDプロセスの導入

- 投資判断時にESGへの影響度をチェックするためのESG DDプロセスを導入
- 2021年6月にGLP投資法人が購入した4物件（GLP座間、GLP新座、GLP狭山日高I、GLP六甲IV）はESG DDを適用し、問題ないことを確認の上で購入

ステップ 1

パイプライン  
レビュー

ステップ 2

ESG  
スクリーニング

ステップ 3

社内DD/  
社外専門家DD

## 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

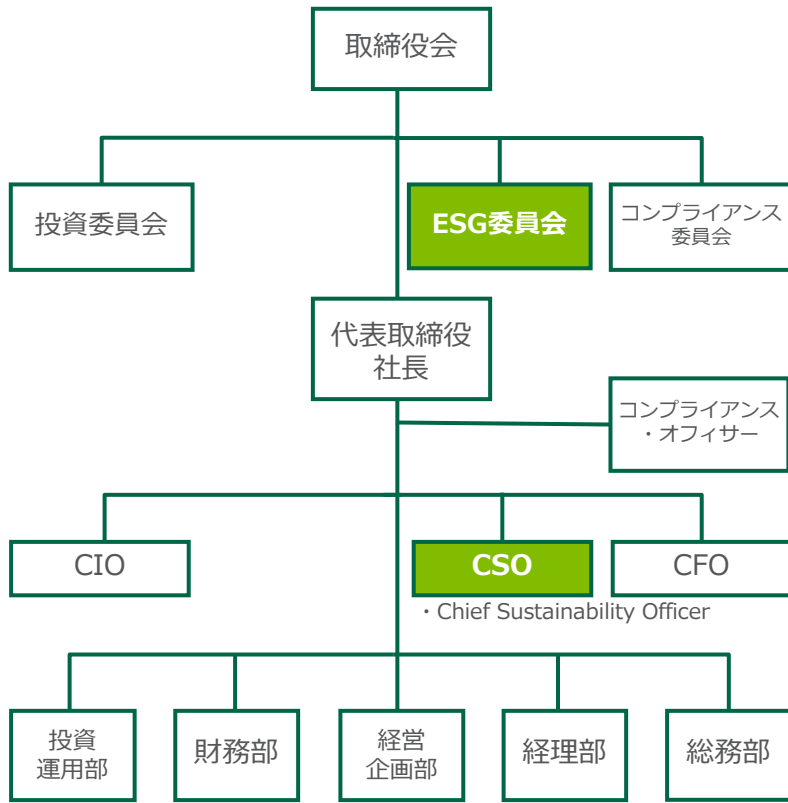


フォトロード

# 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

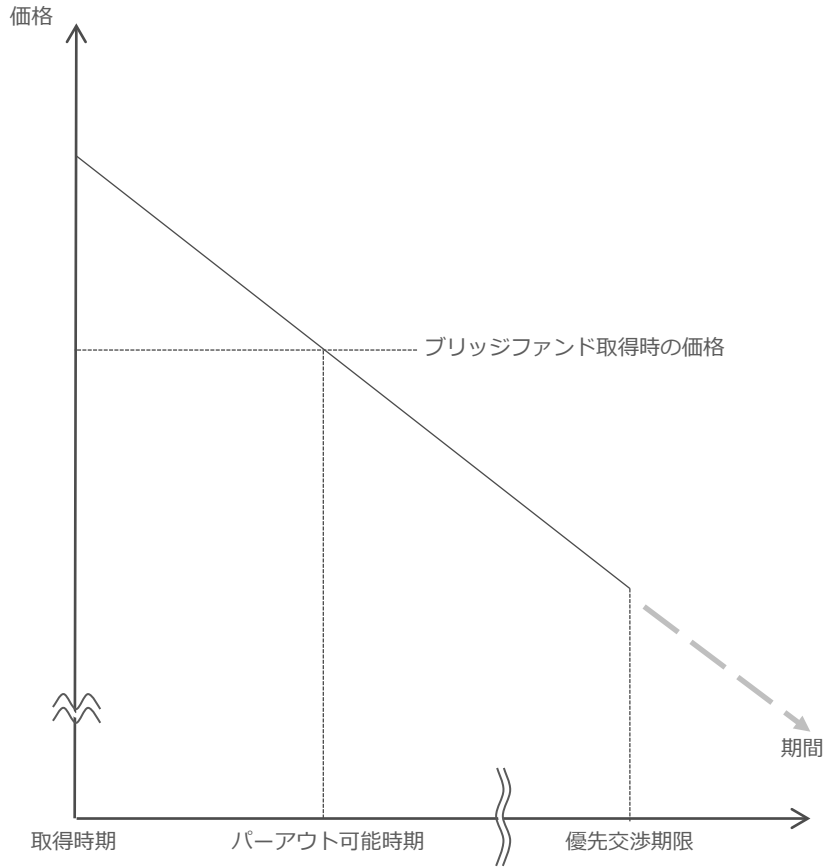
- スポンサーと資産運用会社のマネジメント・従業員と投資主のアライメント効果を企図し、持投資口会を設立





# 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逡減のイメージ図



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

### ブリッジ物件



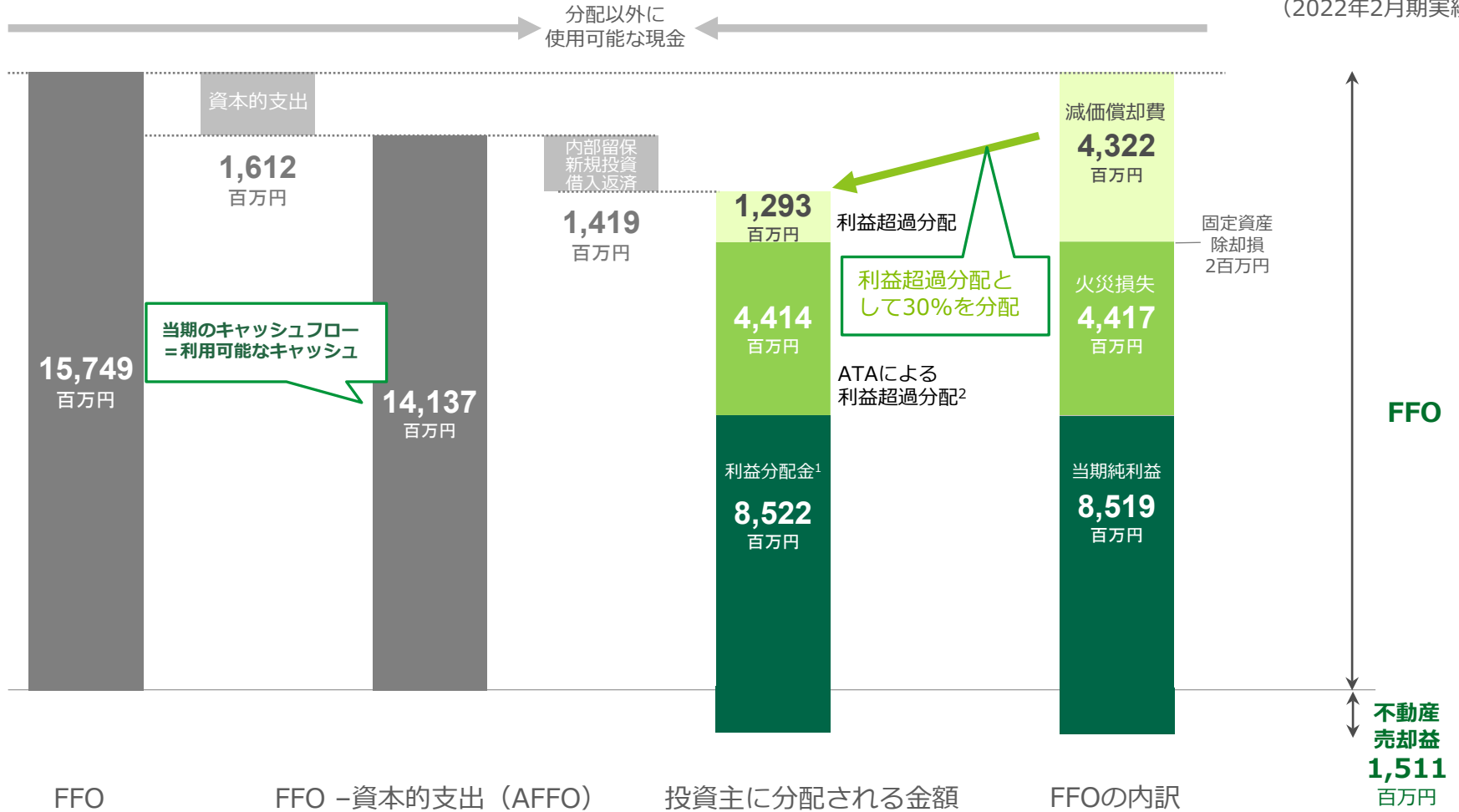
### 優先交渉権取得物件



1. 後継ブリッジファンドとはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が優先交渉権を保有するSPCを想定しています。  
2. GLP沖縄浦添は竣工後にブリッジスキームに組入れ予定です。

# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

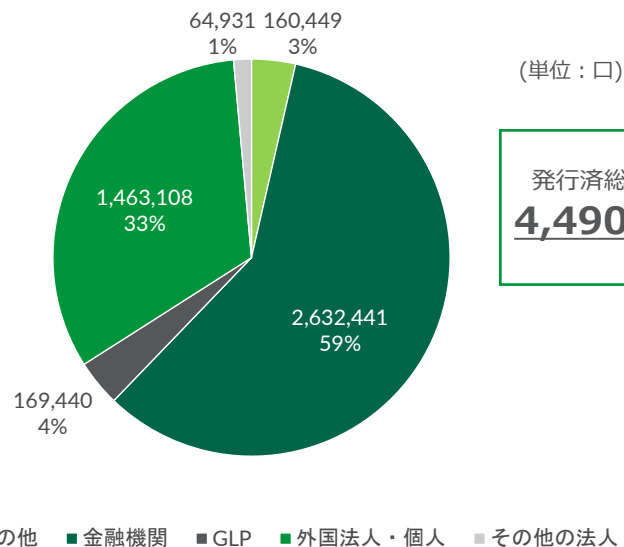
(2022年2月期実績)



1. 利益分配金には前期末処分利益を含みます。  
 2. 税会不一致による課税を軽減するために、火災損失分について、一時差異等調整引当額（ATA）による利益超過分配を実施します。

## 投資主の状況

(2022年2月期末時点)

所有者別投資口数<sup>1</sup>上位投資主の概要<sup>2</sup>

名称	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	779,392	17.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	763,471	17.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	202,622	4.5%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	190,140	4.2%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	158,253	3.5%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	2.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	103,338	2.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	84,496	1.8%
みずほ証券株式会社	76,677	1.7%
SMBC日興証券株式会社	73,219	1.6%
<b>合計</b>	<b>2,563,848</b>	<b>57.0%</b>

## 所有者別投資主数

(単位：人)	5期 (2014/8期)	6期 (2015/2期)	7期 (2015/8期)	8期 (2016/2期)	9期 (2016/8期)	10期 (2017/2期)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)	18期 (2021/2期)	19期 (2021/8期)	20期 (2022/2期)
金融機関	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220
国内法人	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331
外国法人・個人	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590
個人・その他	11,814	14,816	14,513	15,218	13,630	13,871	13,944	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986	16,359	16,724	16,596
合計	12,389	15,509	15,182	15,914	14,313	14,521	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980	17,477	17,905	17,737

1. 比率は小数点第1位以下を四捨五入で記載しています。
2. 比率は小数点第2位以下を切り捨てで記載しています。

## ポートフォリオ一覧 1

(2022年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>2</sup>	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	2.9%	56,757	56,757	100.0%	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.6%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.0%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.6%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	2.0%	101,623	75,543	74.3%	3
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.2%	10,465	10,465	100.0%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.5%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.3%	19,706	19,706	100.0%	1
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	2.4%	101,272	100,345	99.1%	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	0.9%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.5%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	1.3%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,868	1.9%	59,208	59,208	100.0%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.6%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.0%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.4%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	0.8%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP 浦安 III	18,760	2.4%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	0.9%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP 東京 II	36,373	4.7%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.5%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.7%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.1%	58,918	58,918	100.0%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.3%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 <sup>3</sup>	15,500	2.0%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP 厚木 II	21,100	2.7%	74,176	74,176	100.0%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.4%	62,362	62,362	100.0%	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.6%	26,631	26,631	100.0%	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	1.0%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP 船橋 II	7,789	1.0%	34,699	34,349	99.0%	1

本ページに関する注記はP.59をご参照下さい。

## ポートフォリオ一覧 2

(2022年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>2</sup>	テナント数
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	2.2%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.3%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.8%	23,832	23,832	100.0%	1
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	5.2%	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	2.8%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP 東扇島III	6,320	0.8%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP 浦安II	16,885	2.2%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-44	GLP 柏II	8,106	1.0%	32,363	32,363	100.0%	1
関東圏-45	GLP 八千代II	13,039	1.7%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP 座間 <sup>4</sup>	29,653	3.8%	79,908	79,865	99.9%	19
関東圏-47	GLP 新座	7,191	0.9%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	GLP 狭山日高I	10,300	1.3%	39,579	39,579	100.0%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.6%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	1.0%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-3	GLP 舞洲II <sup>5</sup>	3,283	0.4%	56,511	56,511	100.0%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.7%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	3.2%	110,224	110,224	100.0%	7
関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	0.3%	12,315	12,315	100.0%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.3%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP 六甲II	3,430	0.4%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.3%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-13	GLP 福崎 <sup>6</sup>	1,964	0.3%	12,083	12,083	100.0%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	0.9%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.6%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP 舞洲I	19,390	2.5%	72,948	72,948	100.0%	1

本ページに関する注記はP.59をご参照下さい。

## ポートフォリオ一覧 3

(2022年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>2</sup>	テナント数
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.6%	128,520	128,342	99.9%	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	0.9%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.4%	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	1.0%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	1.0%	31,239	31,239	100.0%	2
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	2,175	0.3%	12,478	12,478	100.0%	1
その他-1	GLP 盛岡	808	0.1%	10,253	10,253	100.0%	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	0.4%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	0.5%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.3%	27,671	27,671	100.0%	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	0.7%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.2%	18,489	18,489	100.0%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.5%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	1.4%	52,709	52,709	100.0%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.5%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	1.3%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	0.8%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	1.6%	63,015	60,310	95.7%	5
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	1.6%	63,234	62,986	99.6%	5
その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3%	12,609	12,609	100.0%	1
合計		780,062	100.0%	3,333,934	3,303,404	99.1%	170

## 鑑定評価額一覧 1

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
関東圏-01	GLP東京	JLL森井鑑定株式会社	33,300	33,900	3.3%	32,600	3.1%	3.5%
関東圏-02	GLP東扇島	JLL森井鑑定株式会社	7,480	7,640	3.7%	7,320	3.5%	3.9%
関東圏-03	GLP昭島	JLL森井鑑定株式会社	10,600	10,800	3.8%	10,400	3.6%	4.0%
関東圏-04	GLP富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,940	7,110	4.2%	6,860	1-3y 4.1% 4y 4.2% 5-10y 4.3%	4.4%
関東圏-05	GLP習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	20,200	20,100	4.3%	20,200	1y 4.0% 2-10y 4.2%	4.3%
関東圏-06	GLP船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,300	2,330	4.1%	2,290	1-2y 4.1% 3-10y 4.2%	4.3%
関東圏-07	GLP加須	株式会社谷澤総合鑑定所	16,200	16,500	4.1%	16,100	1-2y 4.0% 3-4y 4.1% 5-10y 4.2%	4.3%
関東圏-08	GLP深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,210	3,270	4.4%	3,180	1-5y 4.3% 6-10y 4.5%	4.6%
関東圏-09	GLP杉戸Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	28,400	28,900	3.6%	27,800	3.4%	3.8%
関東圏-10	GLP岩槻	JLL森井鑑定株式会社	10,900	11,100	3.6%	10,600	3.4%	3.8%
関東圏-11	GLP春日部	JLL森井鑑定株式会社	6,110	6,240	3.7%	5,980	3.5%	3.9%
関東圏-12	GLP越谷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	15,500	15,800	3.6%	15,100	3.4%	3.8%
関東圏-13	GLP三郷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	24,400	24,900	3.5%	23,800	3.3%	3.7%
関東圏-14	GLP辰巳	JLL森井鑑定株式会社	7,220	7,470	3.3%	7,110	3.1%	3.5%
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	10,700	10,900	3.9%	10,600	1y-2y 3.7% 3y-10y 3.9%	4.1%
関東圏-16	GLP船橋Ⅲ	シービーアールイー株式会社	4,880	5,000	3.7%	4,880	3.5%	3.8%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	8,410	8,560	4.4%	8,260	4.2%	4.6%
関東圏-18	GLP浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	24,800	25,200	3.5%	24,600	1y 3.4% 2y-10y 3.5%	3.6%
関東圏-19	GLP辰巳Ⅱa	JLL森井鑑定株式会社	9,230	9,450	3.3%	9,010	3.1%	3.5%
関東圏-21	GLP東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	51,400	52,600	3.3%	50,200	3.1%	3.5%
関東圏-23	GLP新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	15,100	15,400	3.6%	14,900	1y-5y 3.5% 6y-10y 3.6% 11y 3.7%	3.8%
関東圏-24	GLP習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	6,020	6,010	4.2%	6,030	1y 4.0% 2y 4.1% 3y-10y 4.2%	4.3%

## 鑑定評価額一覧 2

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	11,000	11,200	3.8%	10,700	3.6%	4.0%
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,470	3,540	4.0%	3,390	3.8%	4.2%
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 <sup>2</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	18,850	19,000	3.8%	18,700	3.5%	4.0%
関東圏-29	GLP厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	27,800	28,000	3.6%	27,700	1y-4y 3.5% 5y-10y 3.6%	3.7%
関東圏-30	GLP吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	13,500	13,900	4.0%	13,300	1y-4y 3.9% 5y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-31	GLP野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,820	5,850	4.2%	5,810	1-3y 3.9% 4y- 4.1%	4.2%
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,490	8,650	3.7%	8,420	1y 3.6% 2y-10y 3.7%	3.8%
関東圏-33	GLP船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	9,050	9,380	3.7%	8,910	3.5%	3.9%
関東圏-34	GLP三郷	JLL森井鑑定株式会社	19,800	20,200	3.6%	19,300	3.4%	3.8%
関東圏-35	GLP新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	20,700	21,400	3.6%	20,600	1y-3y 3.5% 4y-10y 3.7%	3.8%
関東圏-36	GLP湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	6,620	6,700	4.2%	6,580	1y 4.1% 2y- 4.2%	4.3%
関東圏-37	GLP横浜	JLL森井鑑定株式会社	45,800	47,700	3.4%	45,000	3.2%	3.6%
関東圏-38	GLP川島	株式会社谷澤総合鑑定所	13,100	13,500	3.7%	12,900	1-2y 3.6% 3y- 3.8%	3.9%
関東圏-39	GLP船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	8,890	9,030	4.0%	8,750	3.7%	4.1%
関東圏-40	GLP東扇島Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,770	2,890	3.7%	2,720	3.4%	3.9%
関東圏-41	GLP狭山日高Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	23,800	24,700	3.8%	23,400	1y 3.7% 2y- 3.9%	4.0%
関東圏-42	GLP東扇島Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	7,010	7,300	3.8%	6,890	3.5%	4.0%
関東圏-43	GLP浦安Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	18,100	18,500	3.7%	17,700	3.1%	3.9%
関東圏-44	GLP柏Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	9,160	9,610	3.9%	8,960	1-2y 3.9% 3y- 4.0%	4.1%
関東圏-45	GLP八千代Ⅱ	シービーアールイー株式会社	14,800	14,800	3.9%	14,800	3.5%	3.9%
関東圏-46	GLP座間 <sup>3</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	31,010	31,360	3.7%	30,590	3.4%	3.8%
関東圏-47	GLP新座	シービーアールイー株式会社	8,600	8,610	3.9%	8,600	3.5%	3.9%
関東圏-48	GLP狭山日高Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	12,200	12,500	3.9%	12,000	1y 3.7% 2y- 3.9%	4.0%



## 鑑定評価額一覧 3

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
関西圏-01	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,790	6,840	4.5%	6,740	4.1%	4.8%
関西圏-02	GLP枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	11,400	11,600	4.1%	11,200	3.9%	4.3%
関西圏-04	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	3,010	3,060	4.7%	2,960	4.4%	5.0%
関西圏-05	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	7,090	7,200	4.6%	6,980	4.2%	4.9%
関西圏-06	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	33,800	34,400	3.8%	33,200	3.6%	4.0%
関西圏-07	GLP尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,840	2,890	4.6%	2,780	4.2%	5.0%
関西圏-08	GLP奈良	JLL森井鑑定株式会社	3,040	3,080	5.3%	3,000	5.1%	5.5%
関西圏-09	GLP堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,470	2,510	4.6%	2,430	4.3%	4.9%
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,660	4,690	4.4%	4,650	4.4%	4.6%
関西圏-11	GLP門真	シービーアールイー株式会社	3,670	3,750	4.2%	3,670	4.0%	4.3%
関西圏-13	GLP福崎 <sup>4</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	2,500	2,535	4.9%	2,465	4.5%	5.2%
関西圏-14	GLP神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	8,150	8,190	4.4%	8,110	4.4%	4.8%
関西圏-15	GLP深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	5,180	5,250	4.5%	5,100	4.2%	4.7%
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	21,300	21,600	4.0%	20,900	3.8%	4.2%
関西圏-17	GLP大阪	JLL森井鑑定株式会社	43,600	44,500	3.5%	42,700	3.3%	3.7%
関西圏-18	GLP摂津	一般財団法人日本不動産研究所	8,150	8,270	4.5%	8,020	4.3%	4.7%
関西圏-19	GLP西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2,980	3,010	4.8%	2,940	4.3%	4.7%
関西圏-20	GLP滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,840	4,920	4.7%	4,750	4.5%	4.9%
関西圏-21	GLP寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,350	9,550	3.7%	9,150	3.5%	3.9%
関西圏-22	GLP六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	9,270	9,590	3.8%	9,130	3.6%	4.0%
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	2,870	3,040	4.0%	2,790	3.7%	4.2%
その他-01	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-02	GLP富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,040	4,140	4.9%	3,990	1-2y 4.7% 3-10y 4.8%	5.1%
その他-03	GLP郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,770	4,800	5.2%	4,760	1-2y 5.0% 3-10y 5.1%	5.4%
その他-04	GLP郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,970	2,970	5.2%	2,970	1-3y 4.9% 4-10y 5.1%	5.4%
その他-05	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	9,220	9,410	3.9%	9,030	3.7%	4.1%

## 鑑定評価額一覧 4

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
その他-06	GLP早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,820	1,840	5.3%	1,800	5.1%	5.5%
その他-07	GLP早島II	一般財団法人日本不動産研究所	3,130	3,150	4.9%	3,100	4.6%	5.1%
その他-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,610	6,720	4.6%	6,490	4.1%	5.0%
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	7,940	8,130	4.7%	7,860	1-5y 4.4% 6-10y 4.6%	4.9%
その他-11	GLP江別	JLL森井鑑定株式会社	2,470	2,510	5.0%	2,430	4.8%	5.2%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,560	4,620	5.1%	4,530	1-5y 5.1% 6-10y 5.3%	5.3%
その他-14	GLP小牧	JLL森井鑑定株式会社	16,000	16,200	3.8%	15,800	3.6%	4.0%
その他-15	GLP扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,690	1,700	5.7%	1,690	5.4%	5.7%
その他-16	GLP広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,680	4,710	5.1%	4,640	4.8%	5.3%
その他-19	GLP鳥栖I	一般財団法人日本不動産研究所	11,300	11,500	4.3%	11,000	3.9%	4.7%
その他-20	GLP富谷IV	JLL森井鑑定株式会社	6,890	7,000	4.7%	6,770	4.5%	4.9%
その他-21	GLP岡山総社I	株式会社谷澤総合鑑定所	13,800	13,900	4.7%	13,700	1y 4.6% 2-3y 4.7% 4y- 4.8%	4.9%
その他-22	GLP岡山総社II	株式会社谷澤総合鑑定所	13,600	14,000	4.7%	13,400	1-2y 4.6% 3y 4.7% 4y- 4.8%	4.9%
その他-23	GLP藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,290	2,450	4.4%	2,420	1-5y 4.4% 6y- 4.5%	4.6%
合計 (85物件)			979,248	998,617	3.9%	964,443	-	4.0%
関西圏-03	GLP舞洲II <sup>5</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	4,590	-	-	4,590	4.0%	-
合計 (86物件)			983,838	-	-	969,033	-	-

# 注記

## P4

1. 「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。

## P17

1. GLP座間の延床面積は一棟全体の延床面積を記載しています。
2. 「スポンサー・パイプライン」とは、GLPグループが自ら若しくはGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件からなるポートフォリオを意味します。
3. 稼働率は、2022年3月末時点の倉庫面積における稼働率です。

## P26

1. 災害発生時、本投資法人と日本GLPが保有する神奈川県内の施設を、国等からの緊急物資の受入れ、保管および被災市町村等への搬出を行う施設として活用します。
2. Principles for Responsible Investmentの略で、国連環境計画・金融イニシアティブ及び国連グローバル・コンパクトによって推進されています。
3. PERE (Private Equity Real Estate) は、英PEI社が運営するプライベート不動産投資専門の情報誌をいいます。

## P28

1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
2. 「空室率」は賃貸可能面積ベースで算出されており、各年の12月末日時点の数値を記載しています。
3. 「新規供給」は、新たに建設された賃貸用物流施設の面積（賃貸可能面積ベース）です。ただし、2022年以降はCBREによる2021年12月末日時点の予想を記載しています。
4. 「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。

## P36

1. 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいいます。2021年度末のみ2022年2月末時点の数値を記載しています。
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。

## P40-41

1. 「期末稼働率」は、該当月末日現在における各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を四捨五入して算出しています。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

## P43

1. 2022年3月末時点において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、1円未満を切り捨てて記載しています。
2. 2022年3月末時点において有効な賃貸借契約に基づく平均残存賃貸借期間をいいます。

## P52-54

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。
3. 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「GLP座間」は不動産信託受益権の70%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（70%）を乗じた数値を記載しています。
5. 「GLP舞洲Ⅱ」の「取得価格」及び「投資比率」は信託土地についてのみ記載しています。また、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は本火災発生前のテナントとの契約で締結されていた賃貸借契約に基づく面積が含まれています。なお、本賃貸借契約は2022年2月28日付で終了しています。
6. 「GLP福崎」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。

# 注記

## 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座間」は不動産信託受益権の70%を保有する準共有物件です。「期末算定価額」及び「収益価格」は信託受益権の準共有持分割合（70%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「GLP福崎」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。
5. 「GLP舞洲Ⅱ」の「期末算定価格」及び「DCF法収益価格」は信託土地についてのみ記載しています。

# ディスクレームー

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

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

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

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

お問合せ先  
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社  
TEL:03-3289-9630  
<https://www.glpjreit.com/>