



GLP CAPITAL PARTNERS

2023年2月期（第22期） 決算説明資料

GLP投資法人（3281）

2023年4月14日

THE INFORMATION INSIDE THE FOLLOWING PRESENTATION
SLIDES IS STRICTLY CONFIDENTIAL

目次

I.	運用ハイライト	P3
II.	成長への取組み	P9
III.	マーケット	P25
IV.	GLP投資法人の特徴	P29
V.	Appendix	P34

運用ハイライト



成長性と安定性を両立したポートフォリオ運営

分配金実績

- 2023年2月期実績分配金は、2022年4月予想比+**20.4%の3,134円**
- 2023年8月期予想分配金は、2022年10月予想比+**1.8%の2,751円**

外部成長

- 第10回の公募増資を通じて321億円のエクイティ調達を実施し、**6物件（629億円）を取得**
- 先進的な取組み等が評価され、**3年連続のDeal of the Year（J-REIT初）**を含む複数のタイトルを獲得

内部成長

- 2023年2月期は+**6.9%の力強い賃料増額**を実現し、2023年8月期も+8%～+9%の賃料増額を見込む

物件売却

- GLP深谷の売却を通じて**実現させた19億円の含み益**を投資主に還元

ポートフォリオ運営

- 多様な成長戦略を通じて、IPO以来の**トータルリターン（年平均成長率）は+13%**
- 安定したCFの源泉である物流REIT最大の89物件からなる分散の効いたポートフォリオ

デットファイナンス

- **複数の金融機関のファイナンスへの新規参加**、返済時期の分散を通じ、財務基盤の安定性はさらに向上
- 市場金利の上昇を受け、相対的に低利な変動金利やESGファイナンスの活用を通じてコスト上昇を抑制

ESG

- 2022年までに設定した**ESG目標はそれぞれ順調に進捗**
- **環境認証取得割合90%以上の目標を新設**しカーボンニュートラル実現に向けて取組みを強化

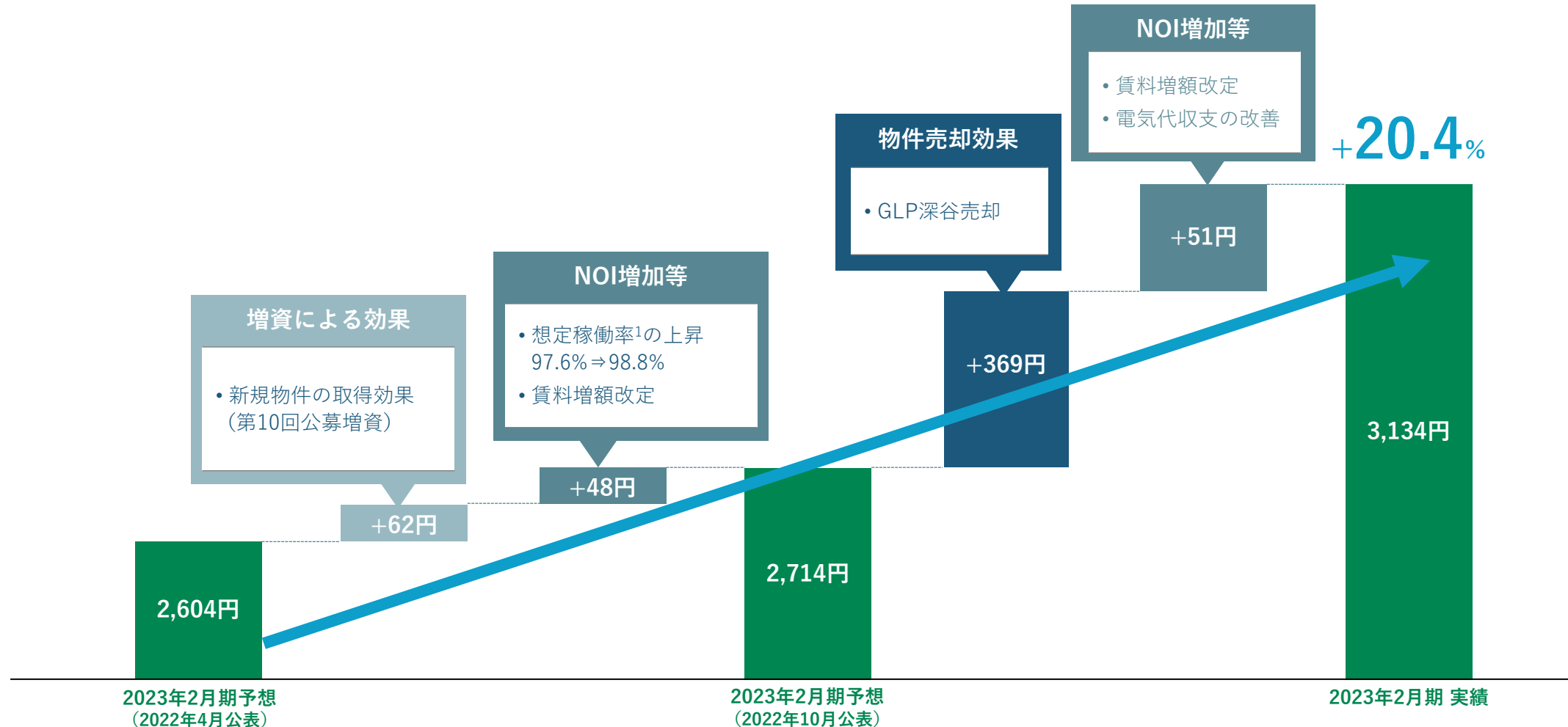
2023年2月期実績概要（対2022年10月予想比）

物件売却やNOI増大等を通じ、1口当たり分配金は、2022年10月予想比+15.5%を実現

	2023年 2月期予想 (2022年10月公表)	2023年 2月期実績	差異
1口当たり 分配金	2,714円	3,134円	+15.5%
NOI	194.8億円	198.3億円	+1.8%
物件売却益	—	19.3億円	—
期中平均 稼働率 ¹	98.8%	98.8%	—
LTV	44.2%	44.1%	—

2023年2月期分配金実績（対2022年4月予想比）

物件売却効果に加え、公募増資を通じた外部成長、賃料増額等の内部成長の効果が寄与し
2022年4月の当初予想対比では+20.4%とIPO以降で最大の上振れにて着地



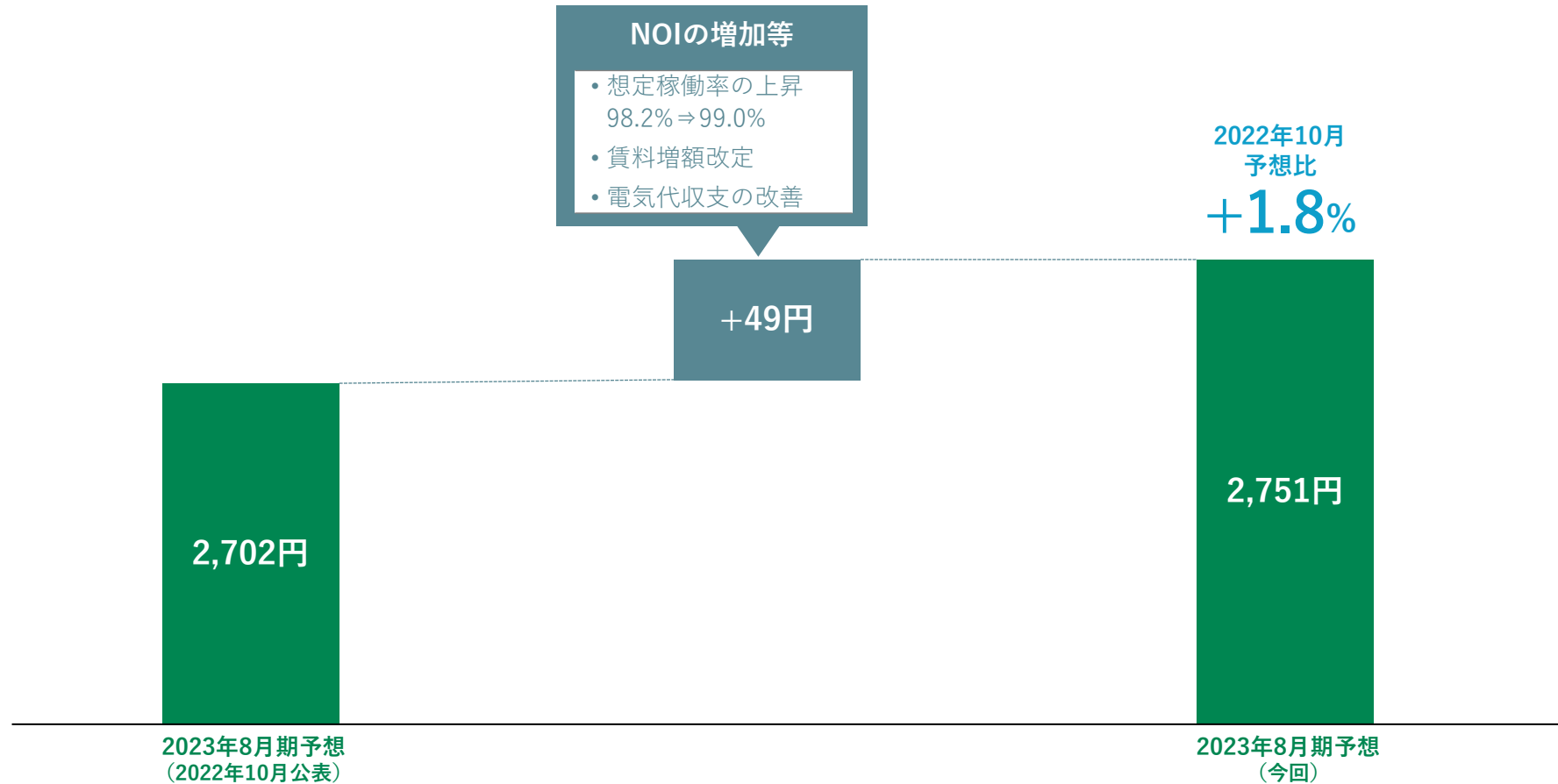
2023年8月期予想概要（対2022年10月予想比）

2023年8月期の1口当たり分配金は、リーシング進捗の上昇等により2,751円に上方修正

	2023年 8月期予想 (2022年10月公表)	2023年 8月期予想 (今回)	2024年 2月期予想 (今回)
1口当たり 分配金	2,702円	2,751円	2,639円
NOI	197.8億円	200.9億円	194.6億円
期中平均 稼働率	98.2%	99.0%	97.8%
LTV	44.2%	44.3%	44.5%

2023年8月期分配金予想（対2022年10月予想比）

想定稼働率の上昇に加え、賃料増額改定、電気代収支の改善が1口当たり分配金の上昇に寄与



成長への取組み



投資主価値向上に向けた3つの成長ドライバー

3つの成長ドライバーによりDPU成長・NAV向上を実現



第10回公募増資を通じて新たに6物件を取得

首都圏・関西圏・中部圏、マルチ・BTS、GLPグループ開発物件・第三者物件と、分散した物件ポートフォリオを取得

第10回公募増資の実施

取得価格合計
629 億円

平均NOI利回り ²
4.1 %



GLP 座間 (準共有持分30%)



GLP 常総

調達金額 ¹
321 億円

取得物件稼働率
99.6 %



GLP 北本



GLP 尼崎III

ポート鑑定評価額
1兆839 億円

ポート物件数 ³
89 物件



GLP 野洲



GLP 鈴鹿

J-REIT部門で史上初の3年連続Deal of the Yearを受賞

多くの投資家の支持を集めた第10回の公募増資において、J-REIT部門で史上初となる3年連続でのDeal of the Yearを含め複数のタイトルを獲得

受賞内容及び発表者が公表した評価ポイント



リフィニティブ
「DEALWATCH AWARDS 2022」

<株式部門>
J-REIT Deal of the Year

市場環境の悪化により大型オフリングが途絶えていたJ-REIT市場で、22年度最大となる321億円の資金調達を敢行。物流施設の過剰供給やEC需要の減退が懸念される中、配当金の成長やパイプラインの見通しで投資家支持を確保した。
(リフィニティブ・ジャパン株式会社)



日経ヴェリタス
「ディール・オブ・ザ・イヤー2022」

<エクイティ部門 (J-REIT 1位) >
ディール・オブ・ザ・イヤー

大都市圏近郊の6物件の取得資金として調達し、増資後に23年2月期の配当金（株式の配当金に相当）の引き上げを発表。「成長が見込まれる物件を取得、今後の安定成長継続を示した」（地銀）と評価された。
(株式会社日本経済新聞社)



キャピタル・アイ
「BEST DEALS OF 2022」

<投資法人投資口 発行・売出部門>
BEST Issuer OF 2022

J-REITで当年度最大のオフリングを実施。豊富なパイプラインと物件の調達力で国内外の投資家の支持を集め、2回連続の短縮日程での販売に成功した。DPU成長率も従来と大きく変わらず3%を維持した。
(株式会社キャピタル・アイ)

今後の外部成長余地（パイプライン物件）

多様性に富んだ優先交渉権物件に加え、外部成長を継続的に支える1兆円超の開発パイプライン¹
 今後も時宜を捉えた増資等を通じて物件を取得予定

優先交渉権対象物件

BTS **NEW**
 相模原4
 GLP ALFALINK 相模原4
 (GFA:13.8万㎡) 100% 稼動

BTS
 GLP 沖縄浦添
 (GFA:6.2万㎡) 100% 稼動

BTS
 GLP 福岡粕屋
 (GFA:4.1万㎡) 100% 稼動

BTS
 GLP 常総II
 (GFA:3.4万㎡) 100% 稼動

マルチ
 GLP 岡山総社III
 (GFA:3.2万㎡) 100% 稼動

2023年2月20日、ALFALINK
 シリーズであるGLP ALFALINK
 相模原4を新たに優先交渉権対象
 物件に追加

2023年以降竣工予定の主なパイプライン

23年2月竣工
 GLP 八尾I
 (GFA:5.4万㎡) 100% 稼動

23年4月竣工予定
 GLP 八尾II
 (GFA:1.6万㎡) リース 内定済

23年5月竣工予定
 GLP ALFALINK 流山VII
 (GFA:12.4万㎡) リース 内定済

23年10月竣工予定
 GLP 尼崎IV
 (GFA:2.9万㎡) リース 内定済

24年1月竣工予定
 GLP SJL堺
 (GFA:9.3万㎡) リース 内定済

24年2月竣工予定
 GLP 千葉北
 (GFA:2.4万㎡) リース 内定済

24年3月竣工予定
 GLP 狭山日高III
 (GFA:6.7万㎡) リース 内定済

25年7月全棟竣工予定
 GLP ALFALINK 茨木
 (プロジェクト全体GFA:32.0万㎡)

26年6月全棟竣工予定
 GLP ALFALINK 尼崎
 (プロジェクト全体GFA:36.8万㎡)

ALFALINKシリーズの強み

「創造の連鎖」「開かれた施設」などを主なコンセプトに、テナントが新たな価値を獲得するGLPグループのフラッグシップ物件

ALFALINK相模原で実践する多様な取り組み

トラックターミナルの併設
によるテナント誘致



佐川急便/西濃運輸のトラックターミナルを併設したことで、テナントはワンストップで高効率な集荷・配送が可能に

環境負荷の低減



全棟に太陽光発電設備を設置し、発電した再生可能エネルギーを建物間で融通



テナントの現場責任者との
定期的な意見交換会



テナント同士のコミュニケーションの場をGLPが定期的に設けることで、顧客が顧客を呼ぶ好循環を創出

運営・開発中のALFALINK

プロジェクト	エリア	物件数	延床面積 (万㎡)	プロジェクト完了時期
相模原	首都圏	4	67.4	2023年6月
流山	首都圏	8	90	2023年7月
茨木	関西圏	3	32	2025年8月
尼崎	関西圏	2	36.8	2026年6月
昭島	首都圏	TBD	敷地面積: 65	未定

施設従業員の
Well-being施策



物流施設内の従業員の働きやすさ改善の取り組みは、雇用確保の観点からテナント契約の粘着性向上に寄与

地域コミュニティとの
関係強化

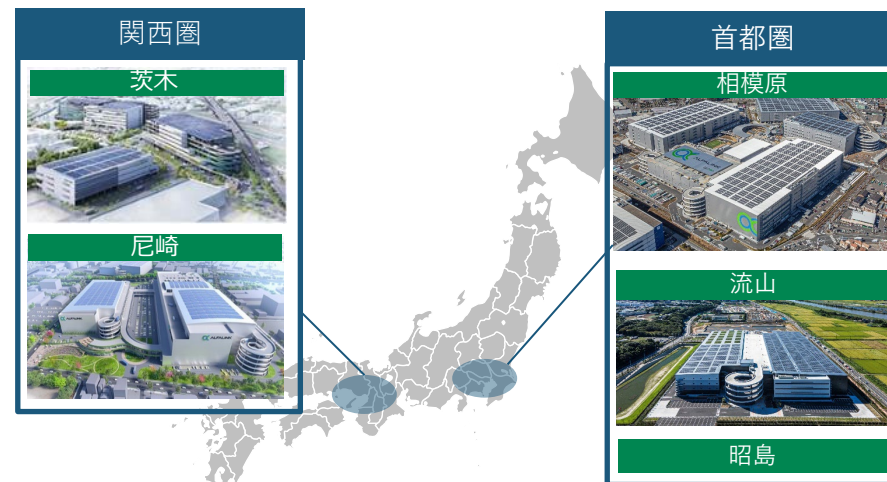


自治体・テナントと一体となった防災訓練、地域住民向けイベントを通じて地域の活性化に貢献、施設開発への理解を得る

メディアを通じた
ブランド認知度向上



TV、新聞、SNSなどマスメディアを通じたPR活動により、ALFALINKブランドの認知度向上とGLPの戦略の訴求を図る



リーシングハイライト（2023年2月期実績）

強力なリーシング営業を背景に、+6.9%の力強い賃料上昇率を達成
上場来21期連続となる賃料増額となり、本投資法人の成長の大きな源泉

2023年2月期 リース概況

2023年2月期 改定契約¹

■改定契約本数

25契約

■改定対象面積²

35万m²

2023年2月期 賃料上昇率³

■増額改定面積のみ

+ 7.7%

■改定対象面積全体

+ 6.9%

直近3年間（6期） 平均賃料上昇率

■改定対象面積全体

+ 5.9%

内部成長の主な事例

スポンサーであるGLPグループのリーシング・エンジニアリング力、本投資法人の有する豊富なレントギャップなどを活用し、力強い賃料増額を実現

GLP 座間



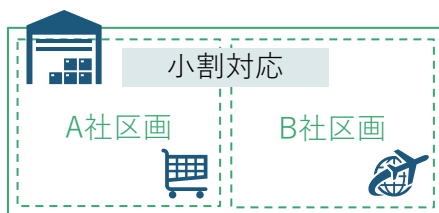
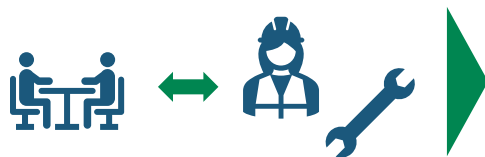
テナント業種	国内EC・越境EC ¹
主な荷物	EC関連
賃料上昇率	+14.3%

地方BTS物件



テナント業種	3PL
主な荷物	飲料
賃料上昇率	+14.8%

リーシング・エンジニアリング力



レントギャップ・ESG対応



- テナント2社はそれぞれ、①**国内のEC配送戦略を見直す中での拠点集約ニーズ**、②**増加する越境ECによる増床ニーズ**、から本物件に入居を希望
- 希望エリアにニーズを満たす小区画の倉庫がないなか、GLPインハウスのリーシングチームとエンジニアリングチームのタイムリーな情報連携が奏功し、**空き区画の小割対応により、リース成約+賃料増額を実現**
- 仕分け作業で人員が必要なEC配送において、**雇用確保に優位な本物件の立地が評価され**、リテナントにより約+14%の館内トップレントでの大幅増賃に成功

- テナントは、飲料大手を荷主とする大手3PL会社。15年に亘る入居実績があり、契約更改のタイミングでの増賃
- **縦横断可能な高速道路の結節点至近**であり、広域なエリアへの配送が可能な好立地であることを背景に強気な賃料交渉を実施
- 現マーケット賃料に対し**高いレントギャップ**があったことに加え、GLPが**環境認証取得などESGへの取組み**も評価され、約+15%の増賃を実現

1. 「越境EC」とは、消費者が居住している国以外の販売者又は提供者からECを通じて製品又はサービスを購入すること及びECを通じて自国内に所在する販売者から外国製品を購入することをいいます。

リーシングハイライト（2023年8月期予想）

2023年8月期のリースは94%が内定見込みであり、リーシングは堅調に推移
賃料上昇見込み率は+8%～+9%に拡大

2023年8月期リース想定 (満期対象面積契約状況)

2023年8月期 改定契約想定

■改定契約本数

25契約

■改定対象面積¹

40万m²

契約内定見込率²

94%

賃料増額率見込み

■改定対象面積全体

+8%～+9%

電気代高騰への迅速な対応

テナントとの強固なリレーションを背景に、電気契約を迅速に見直し、当初想定していたDPUへの影響を回避

電気代高騰への対応

従来の課題

- 一部のマルチ物件では賃貸借契約上、テナントがオーナーに支払う電気代は固定の一方、オーナーが電力会社に支払う電気代は変動
- 昨今の市場の電気代高騰によって収支が悪化

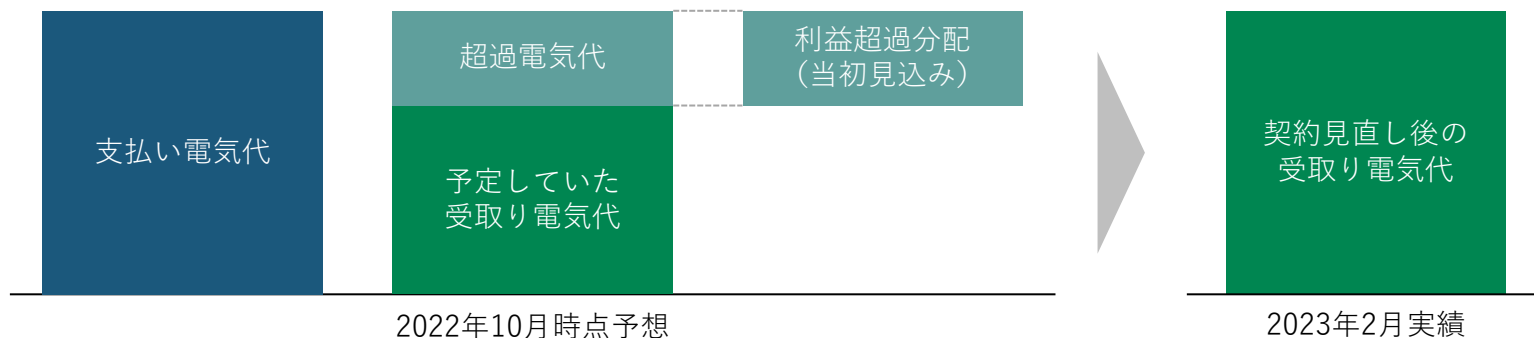
対応

- スポンサーのインハウスPMチームを中心に、テナントとの電気代の支払に関する契約を迅速に見直し
- 大半のテナントと電気代契約の見直しが合意に至ったことで、当初見込んだ収支悪化によるDPUへの影響を回避

電気代契約の見直しが完了した
テナント数¹

74件
(対象87件中)

電気代收支改善のイメージ



Value Addを通じた更なるNOIの向上

太陽光発電設備の新設、再開発によるValue Addを通じ、更なるNOIの向上を目指す

太陽光発電設備の新設によるNOI向上

- 電気代が高騰する中、太陽光発電設備の新設によるNOIの向上及びESGの推進を企図
- 既に設置完了済のGLP新木場に加え、現在GLP大阪において、太陽光発電設備の設置工事中
- その他の物件においても、屋根の耐荷重、テナント意向、投資利回りなどを勘案しつつ、複数の物件で太陽光発電設備の新設を検討中



GLP 大阪

ポイント

- 太陽光発電設備設置に対する利回りは**7.9%**¹
- 太陽光設備によって館内の消費電力の約**30%**をカバー可能

再開発によるNOI向上

- 再開発を予定する2物件について、それぞれ以下のとおり順調に進捗中



GLP 舞洲 II

2023年11月に解体工事が完了見込みであり、進捗は順調



GLP 習志野 II

今夏のテナント退去後、解体着工すべく準備中

含み益の実現による分配金の底上げ

GLP 深谷の売却によって得られた売却益は分配金の底上げに寄与
不動産ファンドを中心に引き合いは強く、今後も市況をみながら売却を検討

売却戦略における実績

①2020年8月期

GLP 西神



譲渡価格/ 鑑定評価比	+18%
鑑定評価額	16億円
譲渡価格	19億円
売却益	4億円

②2021年2月期

GLP 廿日市



譲渡価格/ 鑑定評価比	+24%
鑑定評価額	23億円
譲渡価格	29億円
売却益	10億円

③2021年8月期

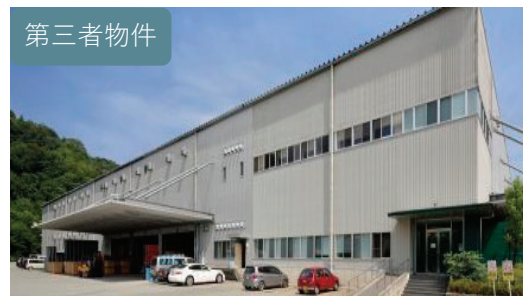
GLP 桶川



譲渡価格/ 鑑定評価比	+15%
鑑定評価額	31億円
譲渡価格	35億円
売却益	11億円

④2022年2月期

GLP 福崎(50%)



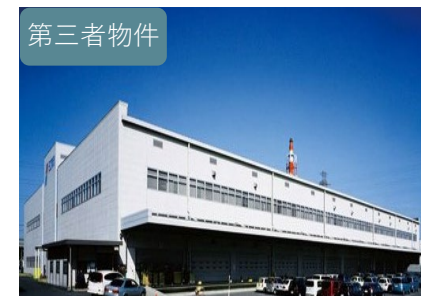
譲渡価格/ 鑑定評価比	+31%
鑑定評価額	49億円
譲渡価格	64億円
売却益	30億円

⑤2022年8月期

GLP 福崎(50%)

⑥2023年2月期

GLP 深谷



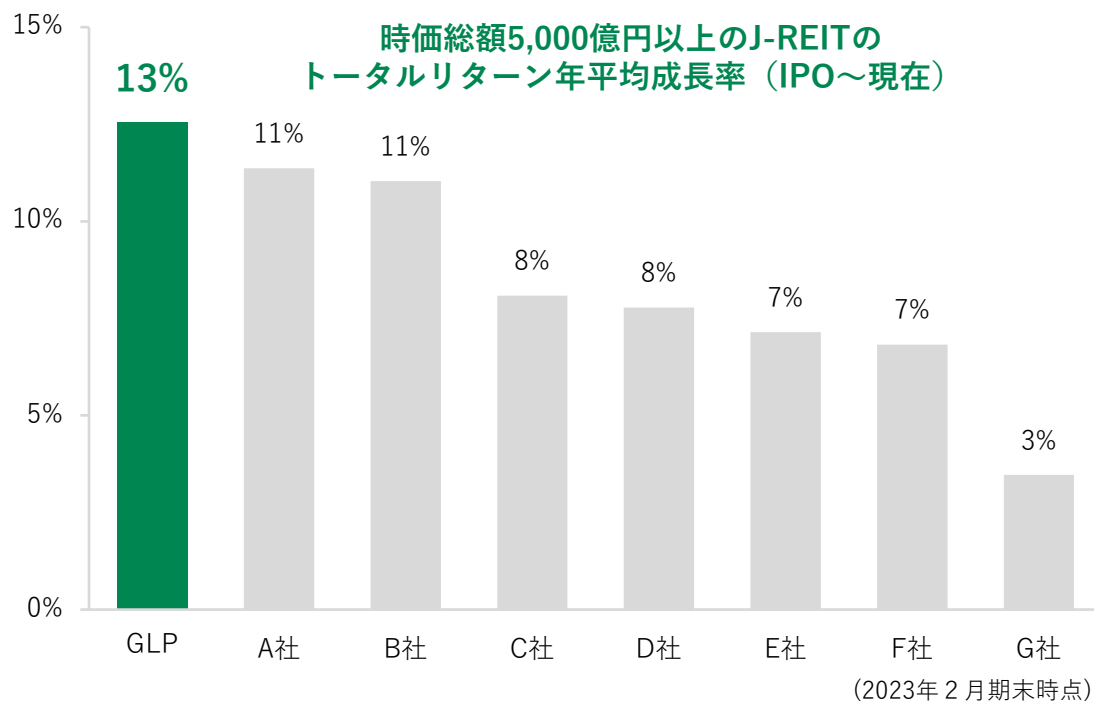
譲渡価格/ 鑑定評価比	+25%
鑑定評価額	32億円
譲渡価格	41億円
売却益	19億円

成長性と安定性の向上を実現するポートフォリオ運営

多様な取組みを背景にトータルリターンは他のJ-REIT各社に比して高水準
安定したキャッシュフローを生み出す業界随一の資産規模と分散の効いたポートフォリオ

競合のJ-REITに比して高水準なトータルリターン¹

- 外部成長、内部成長、物件売却など多様な取組みを背景に、IPO以来、高い成長率を維持



最大級の資産規模と分散を背景に稼働率は安定推移

- 安定したCFを生み出す物件ポートフォリオは、物流J-REIT最大の資産規模と分散であり、稼働率²は99%以上と高水準を維持

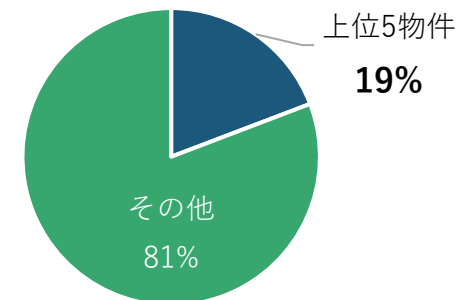
AUM (取得価格)

8,386億円

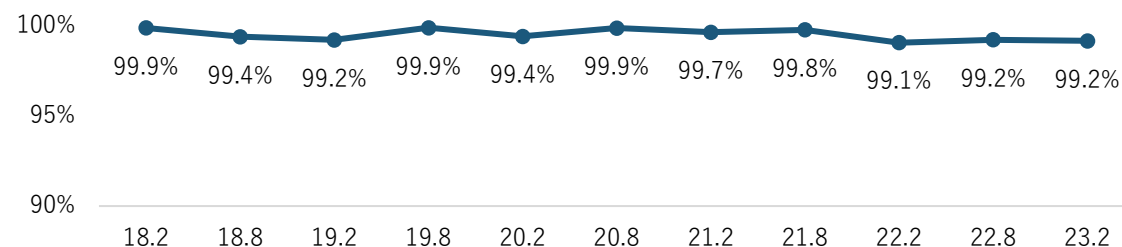
物件数

89物件

上位5物件のNOIが占める割合



稼働率²の推移



分散の効いた安定したデットファイナンス

市場金利が上昇するなか、低利な変動金利借入やESGファイナンスの活用を通じて金利コストの上昇を抑制、複数の新規行の招へいにより財務基盤の安定性はさらに向上

2023年2月期の主な取組み

財務基盤の強化

- 2022年9月及び2023年2月のリファイナンスにおいて合計3社を新たに協調融資団に招聘
- さらなる基盤強化に向けて、金融機関10社以上と新規取引を継続協議中

金利コストの抑制

- 2023年2月のリファイナンスにおいて期間3年60億円の借入に低利な変動金利を適用
- 2023年2月期を通じて低利なESGローン¹及びESGボンド²を合計4契約締結

2023年2月末時点のデットファイナンスの状況

平均年限

8.0年

All-inコスト

0.74%

取引金融機関数

22行

コミットメントライン

150億円

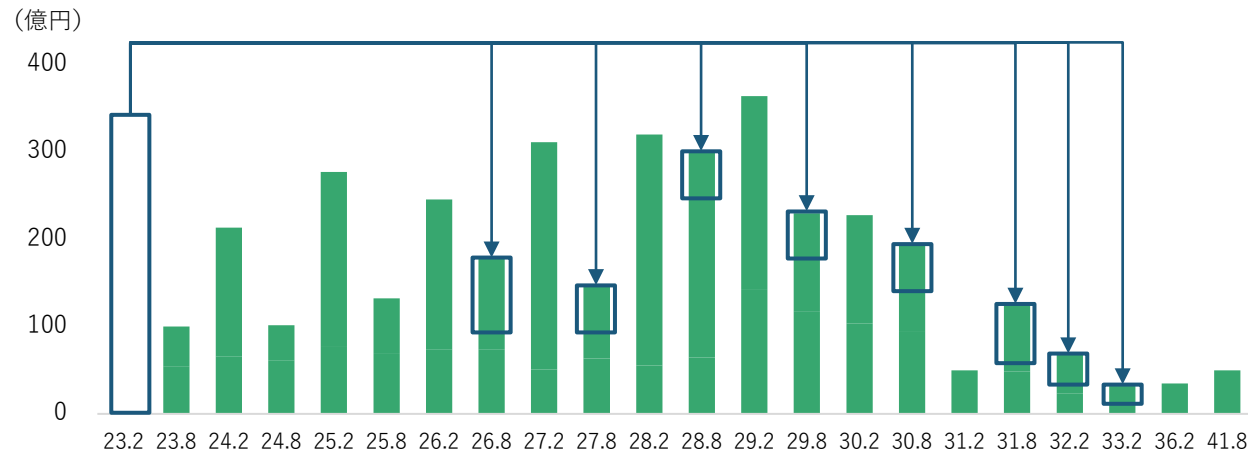
総資産LTV

44.1%

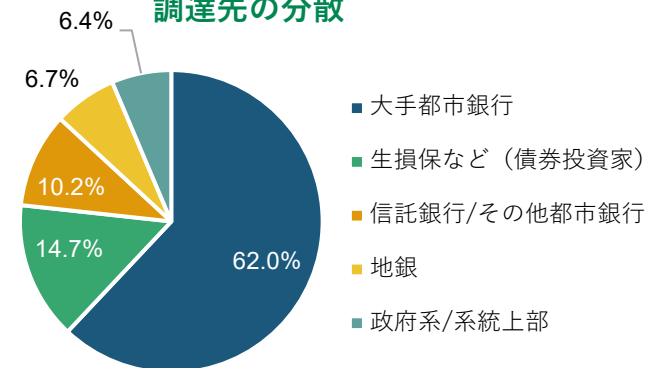
鑑定LTV

34.2%

リファイナンス時に借入を複数に分けることで返済時期をさらに分散



調達先の分散



調達手法の分散

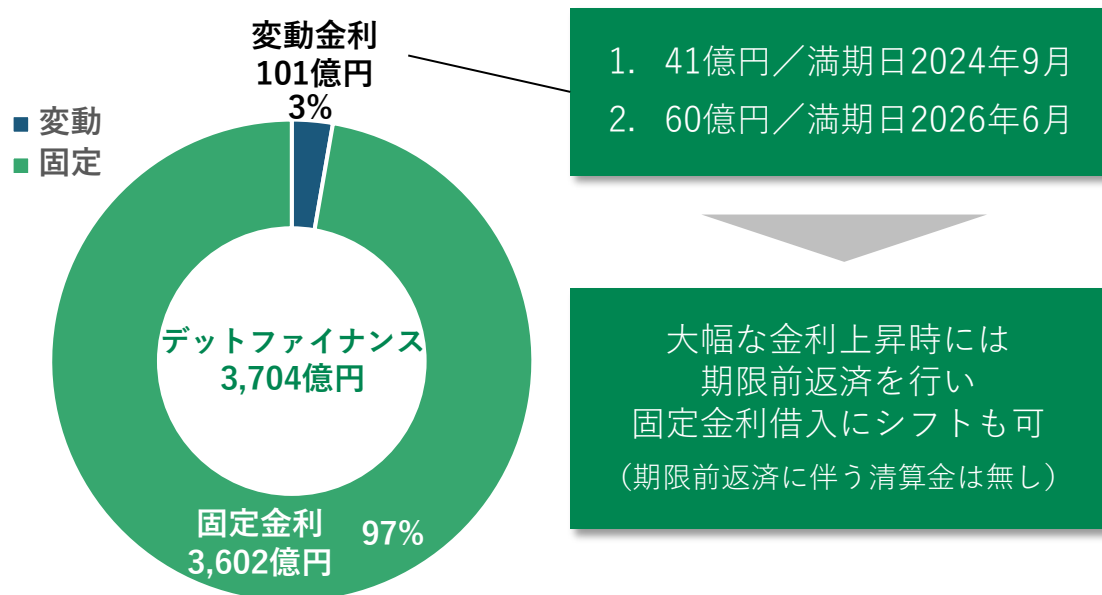
- 銀行借入 3,159億円
- 投資法人債 545億円
- コミライン 150億円
- 極度借入枠 400億円

市場リスクへの対応

デットファイナンスの大半を占める固定金利借入により市場金利上昇の影響を回避
信用力に応じた敷金の設定、倉庫内の活動状況の確認によりテナントの与信管理を厳格化

市場金利上昇への対応

- デットファイナンスの大半を固定金利借入にすることで、市場金利上昇時における借入コスト増加を極力回避
- 相対的に低利な変動金利借入を一部活用することにより金利コストの上昇を抑制しつつ、仮に市場金利が急激に上昇した場合、固定金利借入へのシフトを検討



テナント信用リスクのコントロール策

- 信用リスクを定量的に分析し、個社リスクに応じた敷金設定



第三者が開発した格付システムを通じた信用リスク調査



リスクに応じた敷金設定

- GLPのPMチームが強固なテナントリレーションに基づき、倉庫内の使用状況からテナントの活動実態を理解するとともに、リースチームとの情報連携により能動的な予兆管理を実践



倉庫内の使用状況確認



リースチームとの連携

ESGの取組み

ESG目標は達成年度に向けて順調に進捗中であり、より高い達成基準に基づくKPIを新たに設定

ESG目標は順調に進捗中

目標	進捗
管理権限を持つ物件のデータ充足率100% (毎年)	達成済み
ポートフォリオ全共用部のLED化率100% (2022年度まで)	達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化率100% (2023年度まで)	71.3%
共用部使用電力のグリーン化 ¹ 率100% (2025年度まで)	35.1%
環境認証取得物件割合90%以上 (2025年度まで)	81.4%

NEW

新たなESG目標の設定により取組みを一層強化

- 既存目標である「環境認証取得割合80%以上」を2022年に前倒しで達成したため、新たな目標として「2025年度までに環境認証取得割合90%以上」を設定
- 開発物件のみならず第三者取得物件についても環境配慮に向けた施策の実施を通して環境認証取得を促進

直近の環境認証取得事例

GLP 八千代II



BELS評価：5つ星
ZEB評価：ZEB Ready

GLP 浦安II



CASBEE：Sランク

GLP 鈴鹿

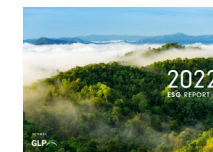


CASBEE：Aランク

ESG取組み状況の継続的開示

- 2022年実績をまとめたESGレポートをGLP投資法人HPに開示

ESGレポート



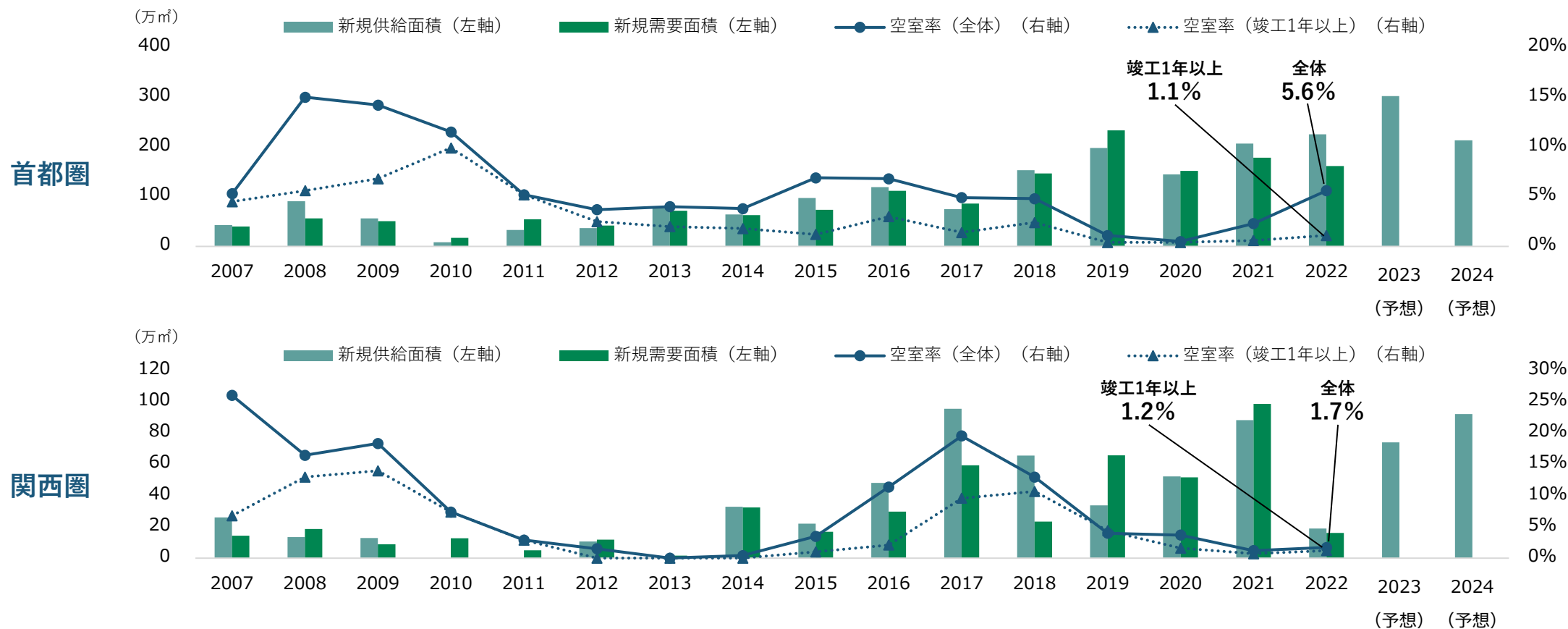
マーケット



物流不動産マーケットの動向-1

竣工後一定期間を経た物件の空室率は首都圏・関西圏とも1%台前半と、引き続き高い需要を背景に安定推移

首都圏・関西圏¹における大型マルチテナント型物流施設の需要動向・空室率



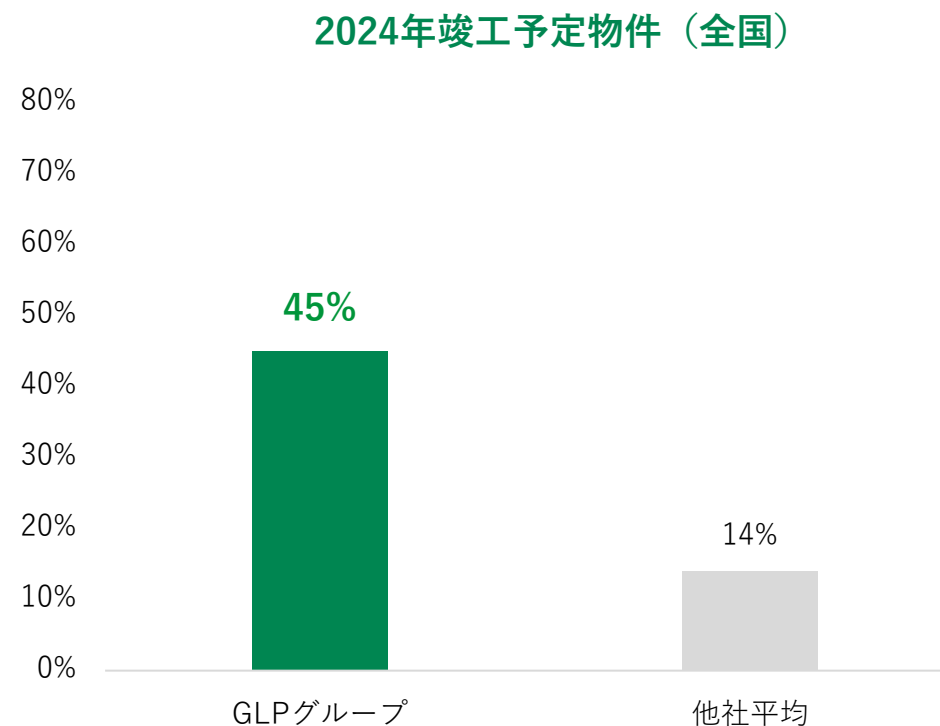
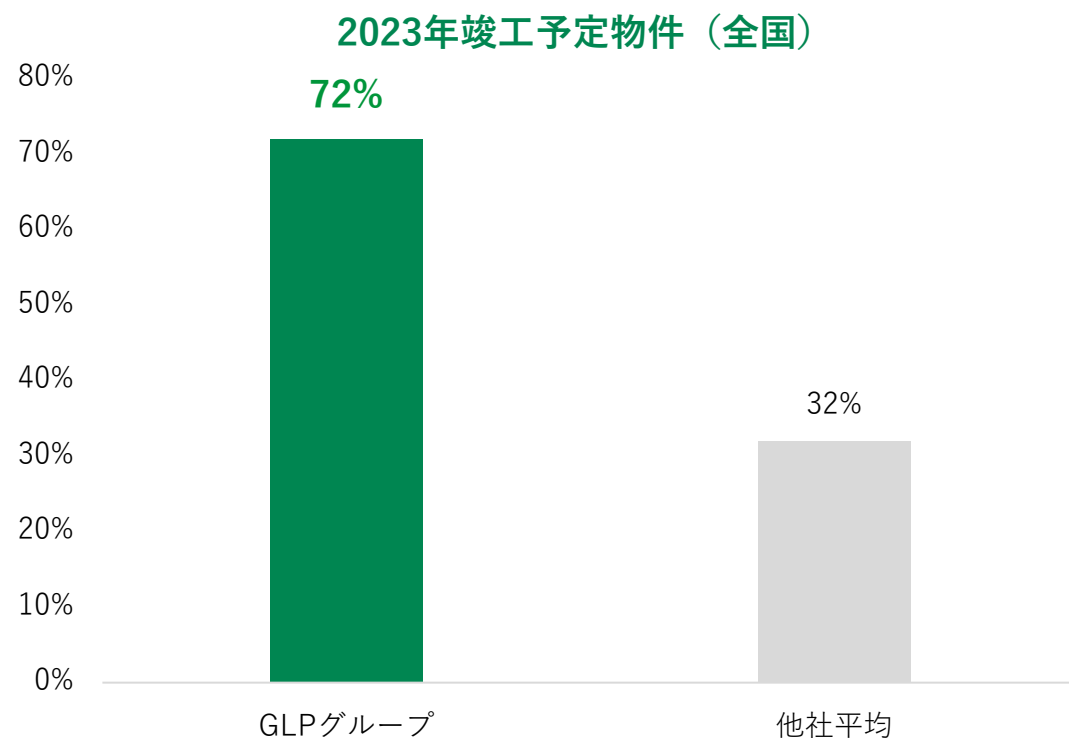
出所：CBRE「物流施設マーケットにおける基礎調査（2022年12月期）」

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1万坪以上の複数テナント向けの賃貸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

テナント需要を踏まえたソーシングを実施するGLPグループは他社平均と比較してリーシングが堅調

リーシング進捗率（2022年12月末日時点）¹



出所：GLPグループ調べ

1. 全国にある先進的物流施設のリーシング進捗状況をGLPグループにて確認のうえ集計しています。「GLP」については現在GLPグループにて開発または保有中の物件をいいます。各社とも賃貸可能面積に対して成約済面積の割合を算出し、表示桁未満は四捨五入しています。

物流不動産マーケットの動向-3

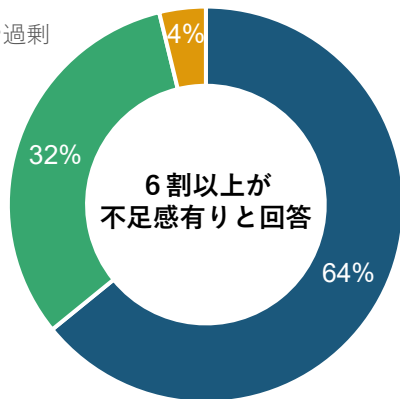
人手不足や積載効率の低下など物流業界を取り巻く課題は多様化しており、サプライチェーンを効率化する物流施設が求められる

物流業界を取り巻く課題

- 「2024年問題¹」によるトラックドライバーの需給逼迫、EC配送の増加による積載効率の低下などから輸配送の効率化は急務
- 世界的なサプライチェーンの停滞などを背景として、国内で製造業の在庫の積み増しの必要性が拡大

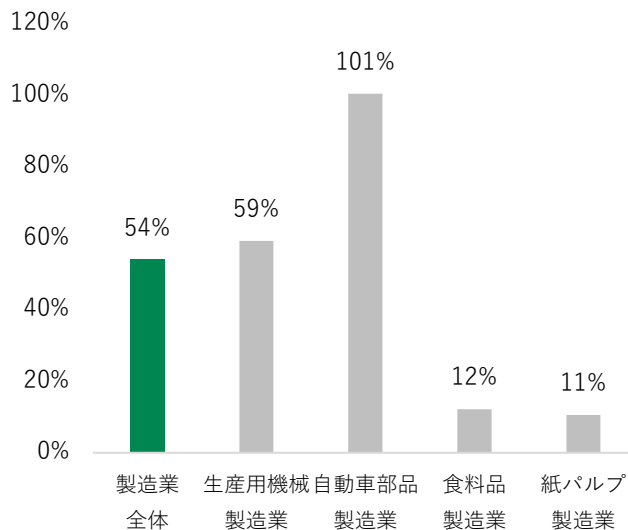
トラックドライバー需給アンケート

- 不足/やや不足
- 適当
- 過剰/やや過剰



出所：全日本トラック協会「トラック運送業界の景況感（速報）」（令和4年10月～12月）

業態別の在庫増加率（直近3年）



出所：財務省「法人企業統計調査」2023年3月

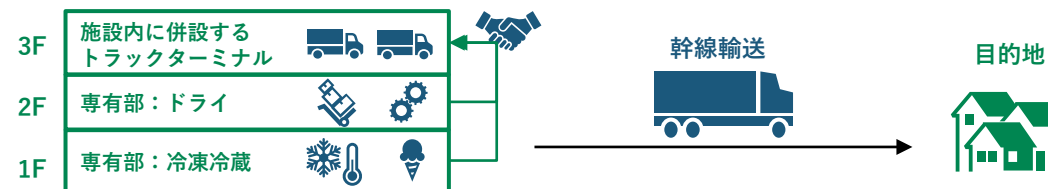
サプライチェーンを効率化する物流施設が求められる

- 2024年問題に対応するべく、長距離輸送の中継地点において幹線輸送業者同士が荷物を受け渡しするための物流施設



トラックドライバーの長時間労働を規制する2024年問題に対応

- 荷主の倉庫から幹線輸送業者のトラックターミナルまでのサプライチェーンの短縮化に資する機能を備えた物流施設



施設内に長距離輸送業者のターミナルを併設することにより、荷物の持ち込みにかかる輸送時間及びコストを抑制

- サプライチェーン停滞による製造業の国内生産回帰から、短納期・多品種供給を可能とする、生産拠点集積地に近い大型の物流施設

GLP投資法人の特徴



GLPグループの沿革

アジアにて設立された後、ブラジル、米国、ヨーロッパなどに事業を拡大

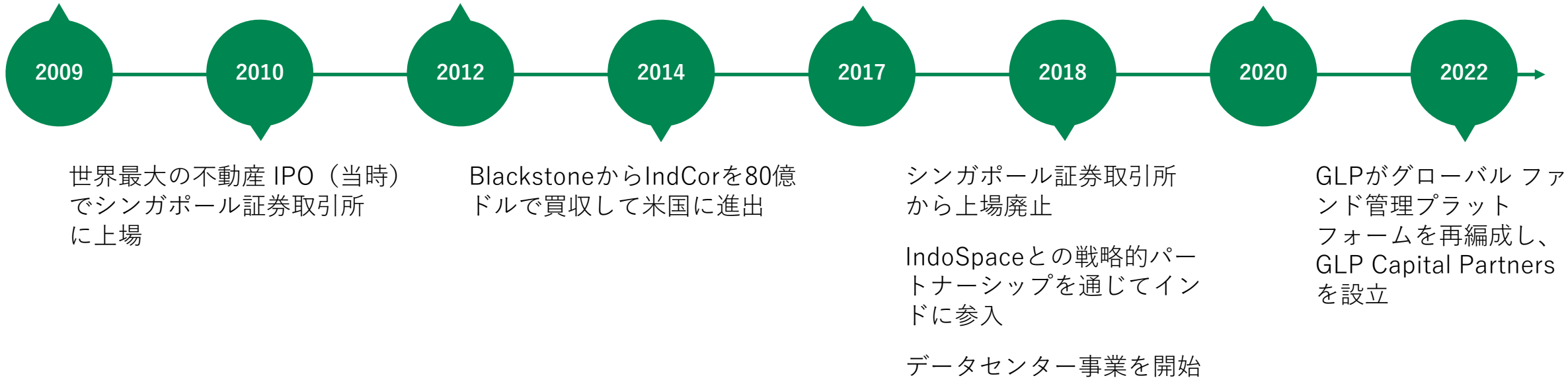
Ming MeiとJeff Schwartzによって、日本と中国で事業を展開する物流不動産のデベロッパーとして設立

14.5億ドルのプラットフォーム買収を通じて、ブラジル市場に進出

Gazeleyの28億ドルの買収を通じてヨーロッパ市場に参入

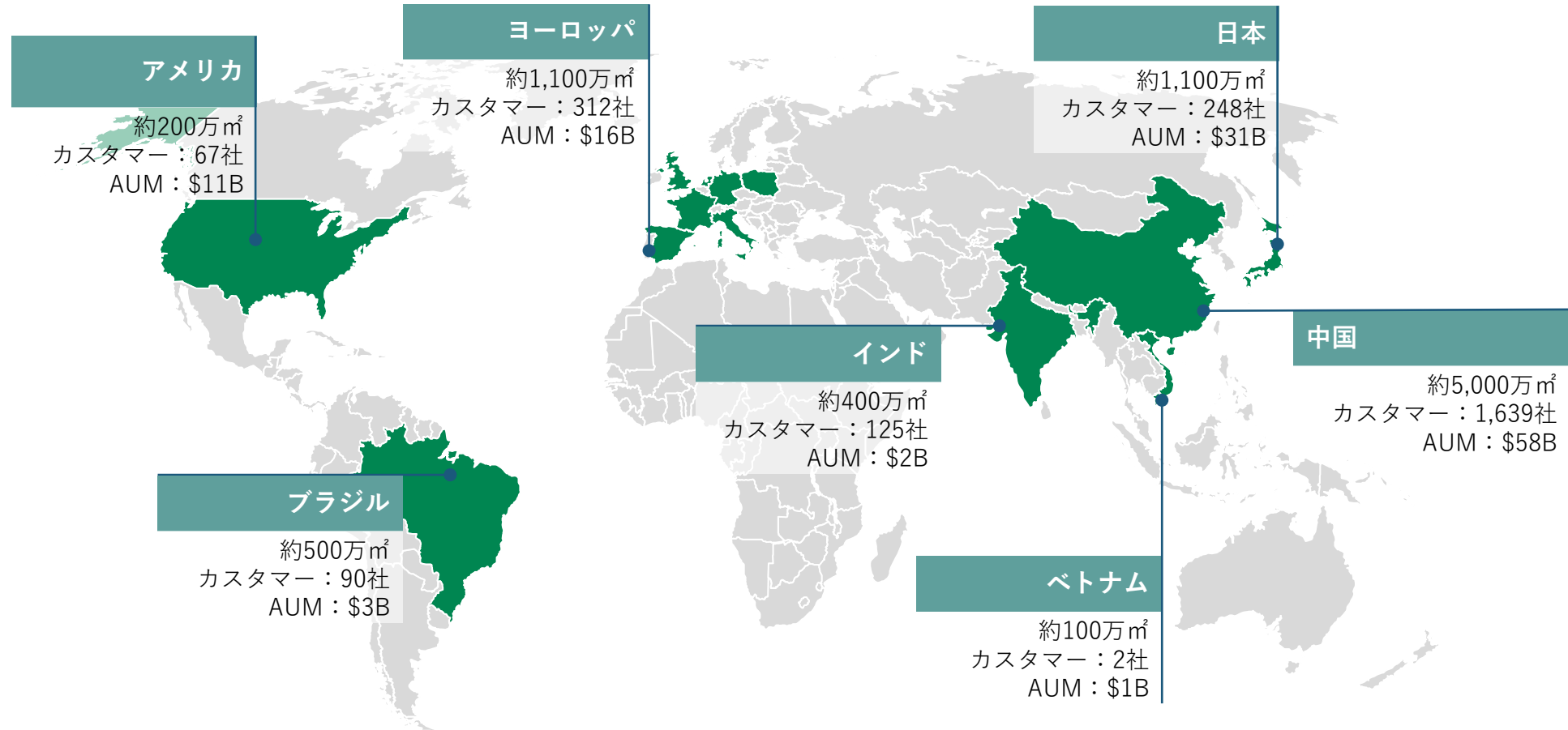
合併会社SLPでベトナム進出

17ヶ国以上に事業を拡大



GLPグループのグローバルネットワーク

日本をはじめ、中国、ブラジル、ヨーロッパ、インド、アメリカ、ベトナムの世界17か国で事業を展開し、運用資産残高（AUM）は約1,250億米ドル、総延床面積は約8,400万㎡



GLP投資法人の特徴

99%を超える稼働率を維持し、テナント数173社と分散型の投資を実現
地域依存も低位であり、安定したポートフォリオを構築

保有物件数

89物件

資産規模
(鑑定評価ベース)

1兆839億円

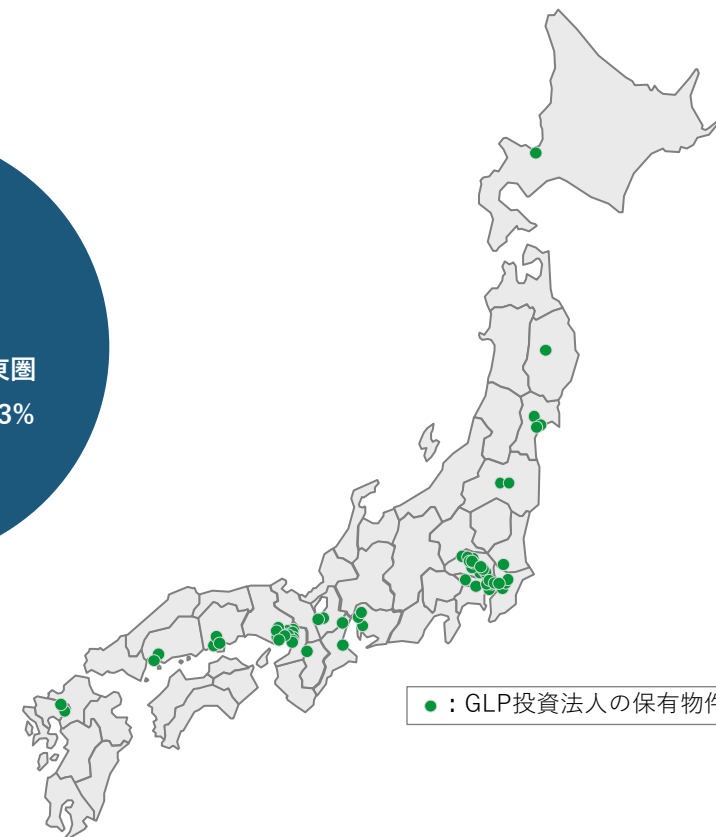
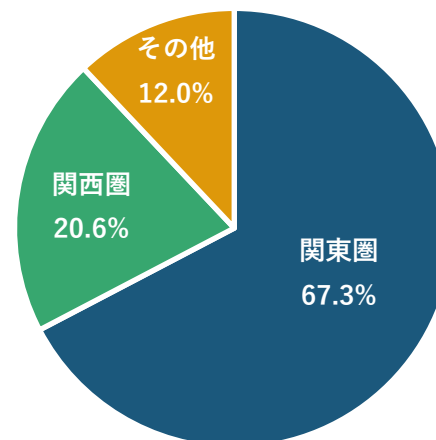
テナント数

173社

稼働率

99.2%

地域割合

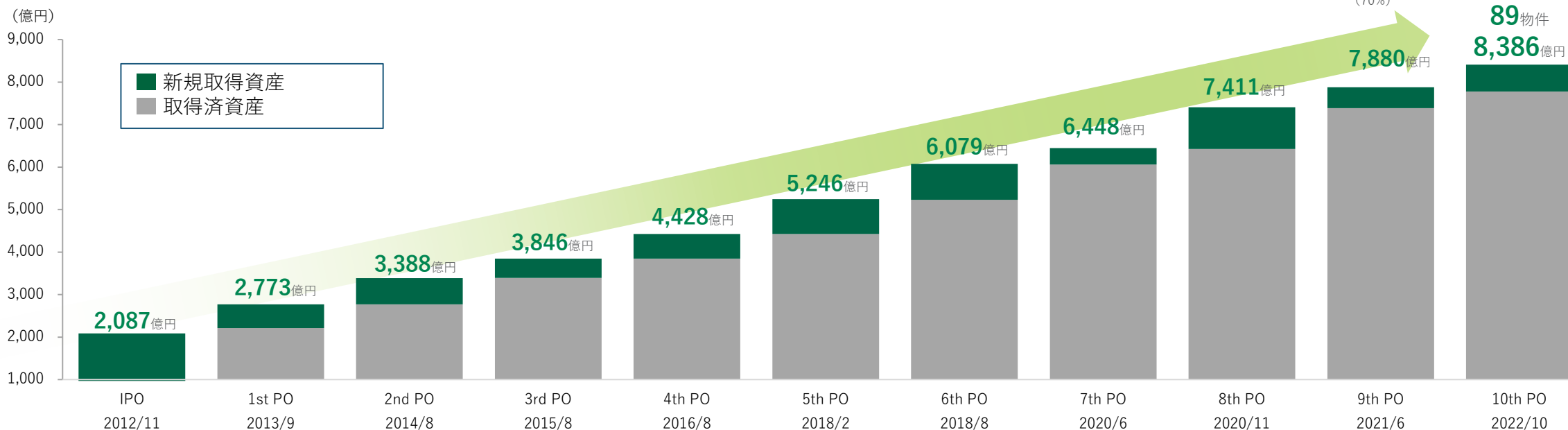


1. 「稼働率」は2023年2月期末時点。
2. 「地域割合」はそれぞれ取得価格ベースで算出しています。

GLP投資法人の外部成長の変遷

資産を積み上げることで安定性成長を実現

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



Appendix



2023年2月期：決算の概要（対2022年10月予想比）

GLP深谷売却による効果及びNOIの増加等により、分配金は対期首予想比+420円

項目		A 期首予想 (10/12時点)	B 2023年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	24,132	26,366	+2,233
	NOI	19,481	19,834	+352
	営業利益	12,252	14,342	+2,090
	経常利益	10,868	12,952	+2,083
	当期純利益	11,099	13,123	+2,023
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,714	3,134	+420
	利益超過分配金を除く (1)	2,355	2,785	+430
	利益超過分配金 (2)	359	349	▲10
その他	期末稼働率 ¹	99.2%	99.2%	+0.0%
	期中平均稼働率	98.8%	98.8%	+0.0%

2023年2月期

DPUの主な差異要因 (金額単位：円)

+369	GLP深谷売却による効果	
	・ 売却益の計上	+412
	・ 資産運用報酬の増加等	▲43
+70	NOIの増加	
	・ 水道光熱費収支	+23
	・ リーシングコミッションの減少	+17
	・ 賃料収入の増加	+14
	・ 保険金収入の増加等	+11
	・ 発電設備賃貸収入の増加	+5
▲9	各種費用の増加	
	・ 資産運用報酬の増加	▲13
	・ 利益保険の減少等	▲5
	・ 支払利息の増加	▲3
	・ 減価償却費の減少	+12
▲10	利益超過分配金の減少	
	・ 一時的利益超過分配の減少	▲6
	・ 継続的利益超過分配の減少	▲4
+420	(期首予想比)	

2023年2月期：決算の概要（対前期比）

主に新規取得物件及び物件売却による効果により、分配金は対前期比+83円

項目		A 2022年 8月期実績	B 2023年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	24,875	26,366	+1,490
	NOI	19,239	19,834	+594
	営業利益	13,090	14,342	+1,252
	経常利益	11,760	12,952	+1,191
	当期純利益	16,456	13,123	▲3,333
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,051	3,134	+83
	利益超過分配金を除 く (1)	2,681	2,785	+104
	利益超過分配金 (2)	370	349	▲21
その他	期末稼働率 ¹	99.2%	99.2%	+0.0%
	期中平均稼働率	99.0%	98.8%	▲0.2%

2023年2月期

DPUの主な差異要因 (金額単位：円)

+176 新規取得物件による効果

- ・ NOIの増加 +199
- ・ 一時的利益超過分配(増資関連) +62
- ・ 減価償却費の増加 ▲42
- ・ 資産運用報酬の増加 ▲23
- ・ 支払利息の増加等 ▲20

▲114 増資による希薄化効果

+82 物件売却による効果

- ・ 売却益の増加等 +103
- ・ 控除対象外消費税の増加 ▲8
- ・ 資産運用報酬の増加 ▲7
- ・ NOIの剥落等 ▲6

+63 各種費用の減少

- ・ 22/3月地震・特別損失の剥落 +38
- ・ 減価償却費の減少 +18
- ・ 資産運用報酬の減少等 +7

▲79 NOIの減少

- ・ 賃料収入の増加 +12
- ・ 発電設備賃貸収入の減少 ▲48
- ・ リーシングコミッションの増加 ▲16
- ・ 損害保険料の増加 ▲14
- ・ その他費用 ▲13

▲45 利益超過分配金の減少

- ・ 一時的利益超過分配の減少 ▲40
- ・ 継続的利益超過分配の減少 ▲7
- ・ 投資口数の増加影響 +2

+83 (対前期比)

2023年8月期：業績予想の概要（対前期比）

23年8月期予想分配金は、主に物件売却益の剥落により対前期比▲383円

項 目		A 2023年 2月期実績	B 2023年 8月期予想 ¹	B - A	2024年 2月期予想 ¹
運用状況 (百万円)	営業収益	26,366	25,170	▲1,195	24,481
	NOI	19,834	20,090	+255	19,464
	営業利益	14,342	12,699	▲1,642	12,161
	経常利益	12,952	11,237	▲1,714	10,691
	当期純利益	13,123	11,469	▲1,653	10,936
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,134	2,751	▲383	2,639
	(1) 利益超過分配 金を除く	2,785	2,434	▲351	2,320
	(2) 利益超過分配 金	349	317	▲32	319

2023年8月期

DPUの主な差異要因 (金額単位：円)

▲378 GLP深谷売却による影響

- ・ 売却益の剥落 ▲412
- ・ 資産運用報酬の減少等 +34

+23 新規取得物件による効果

- ・ 賃料収入の増加 +99
- ・ 公租公課の増加 ▲26
- ・ 減価償却費の増加 ▲23
- ・ 資産運用報酬の増加 ▲20
- ・ 支払利息の増加等 ▲7

+4 NOIの増加

- ・ 発電設備賃貸収入の増加 +43
- ・ 賃料収入の増加 +21
- ・ 損害保険料の増加 ▲30
- ・ 公租公課の増加等 ▲30

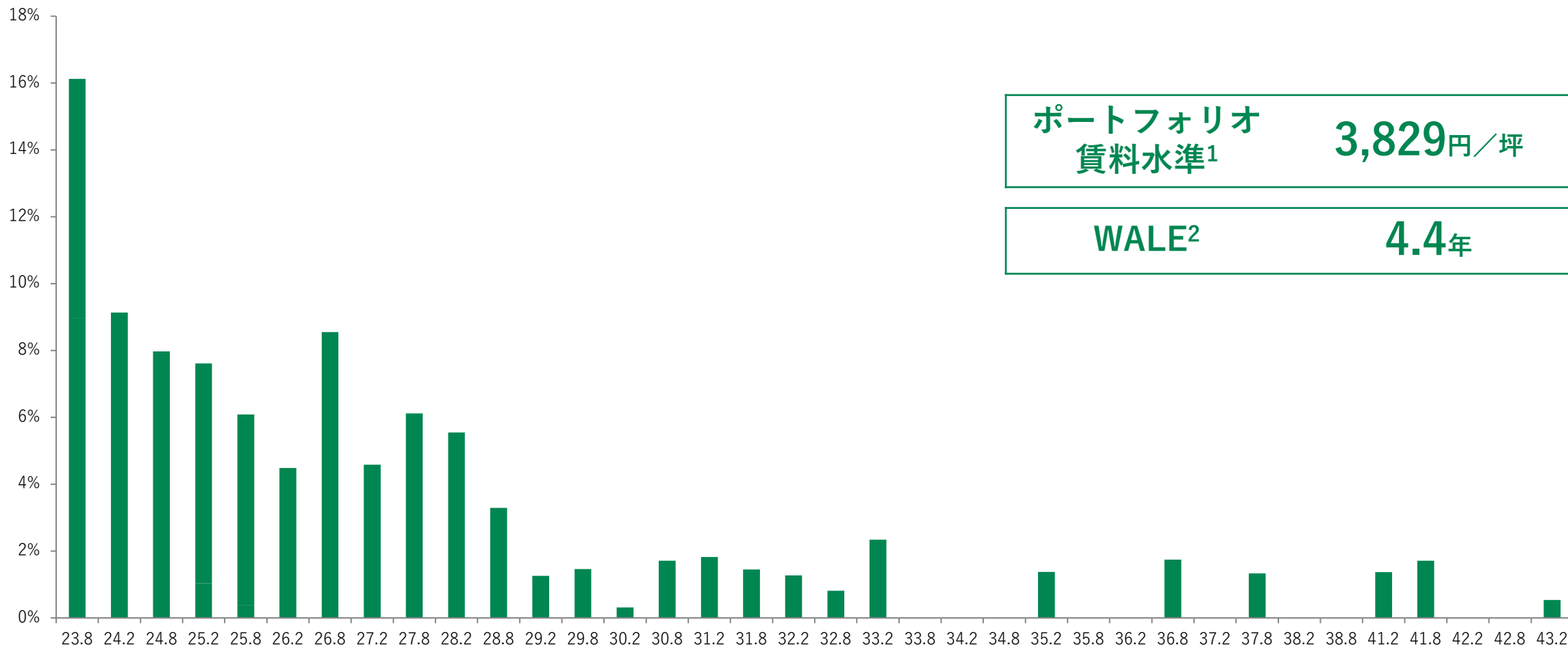
▲32 利益超過分配金の減少

- ・ 一時的利益超過分配の減少 ▲36
- ・ 継続的利益超過分配の増加 +4

▲383 (対前期比)

分散の効いたリースマチュリティ

賃貸借契約満期の分散状況

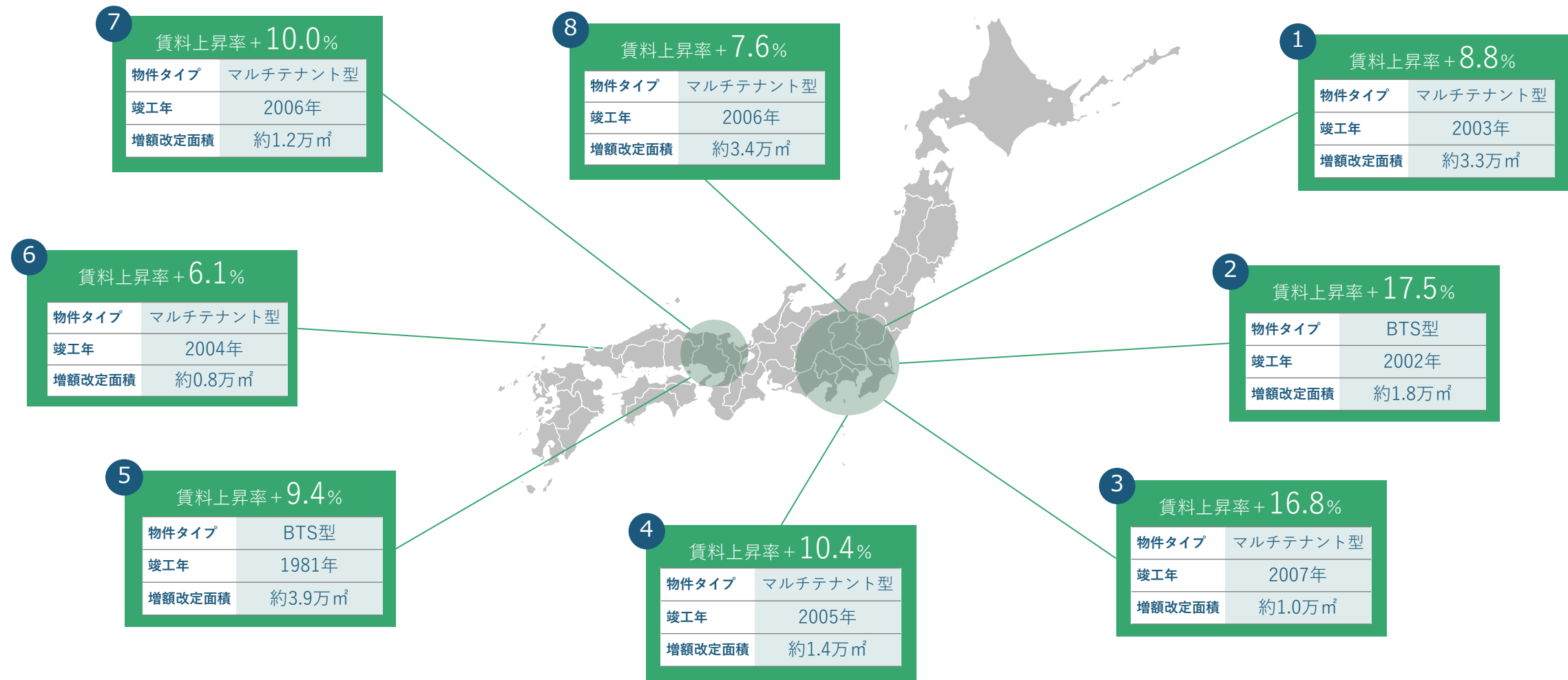


ポートフォリオ
賃料水準¹ 3,829円/坪

WALE² 4.4年

1. 2023年3月31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。
2. 2023年3月31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。

その他の増賃事例



ESGの取組み「環境」

BELS・CASBEEの取得

- 2023年3月に「GLP 八千代II」でのBELS取得を含め、新たに3物件にて、BELS、CASBEEの環境認証を取得
- 本投資法人の環境認証取得割合は床面積ベースで81.4%¹



GLP 八千代II



GLP 浦安II



GLP 鈴鹿



BELS評価：5つ星
ZEB評価：ZEB Ready



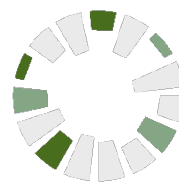
Sランク



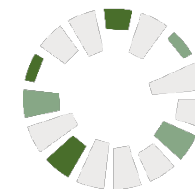
Aランク

GRESBリアルエステイト評価の取得

- 2021年に引き続き、2022年「GRESBリアルエステイト評価」においても、「5 Star」、「Global Sector Leader」及び「Regional Sector Leader」を獲得



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2022



GRESB
★★★★★ 2022

環境に配慮した建物



太陽光発電設備



風力発電



LED照明



氷蓄空調システム

環境負荷削減の取組み



雨水の利用



ごみの分別

ESGの取組み「社会」

GLPグループの社会貢献活動への取組み

■ 物件における社会貢献活動



就業体験機会の提供



スポーツ教室の開催



就業者・近隣従業員向けのイベント

■ 物件外における社会貢献活動



チャリティーランチ



荒川河川敷ボランティア活動



環境問題に関する勉強会

■ 災害への対応



一時避難先として
カフェテリア等を開放



災害備品の配布・設置



入居企業の快適性の向上及び安全性の確保

■ ドライバーに配慮した施設とサービス



シャワー室



ドライバー控室



トラック向け給油所

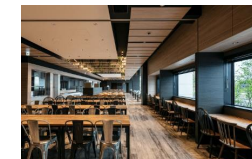
■ 快適な働く環境



食堂

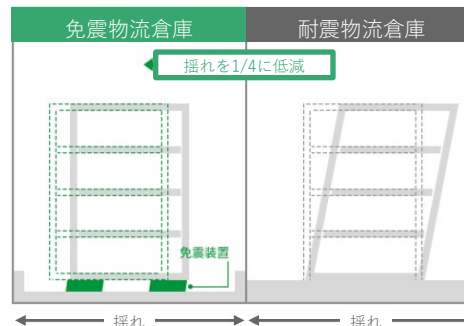


休憩スペース



カフェテリア

■ 免震構造



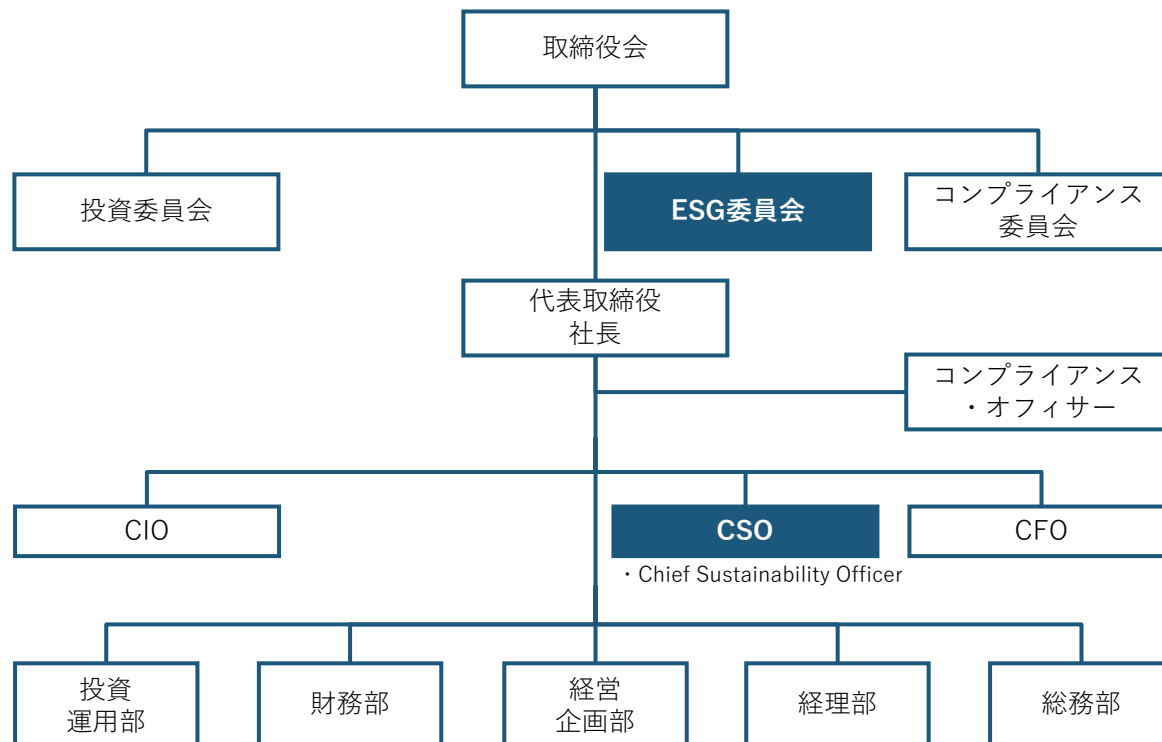
■ BCP対策

- ✓ 停電時でも、防災センター、事務所（一部）の照明、コンセントの利用を可能にし、全館セキュリティ機能を確保するバックアップ電源設備を採用
- ✓ 地下水・雨水供給設備の採用により、断水時にもトイレ利用が可能
- ✓ 施設内に燃料備蓄基地を設置し、災害時には入居企業および近隣施設への燃料提供を計画
- ✓ デジタルサイネージをエントランスやカフェテリアに設置し、災害時は気象警報・地震情報が自動的に表示され、最新情報の入手が可能
- ✓ 豪雨・洪水等の水害から変電設備を守るための冠水対策を実施
- ✓ 大地震でも建物の安全性を確保する免震構造の採用
- ✓ 防災備蓄として、A4ファイルサイズの防災緊急キットを設置
- ✓ 災害支援型自動販売機の導入

ESGの取組み「ガバナンス」

資産運用会社体制図

- サステナビリティに関する取組みを一層推進すべく、2021年4月にESG委員会を設立し、CSOを任命

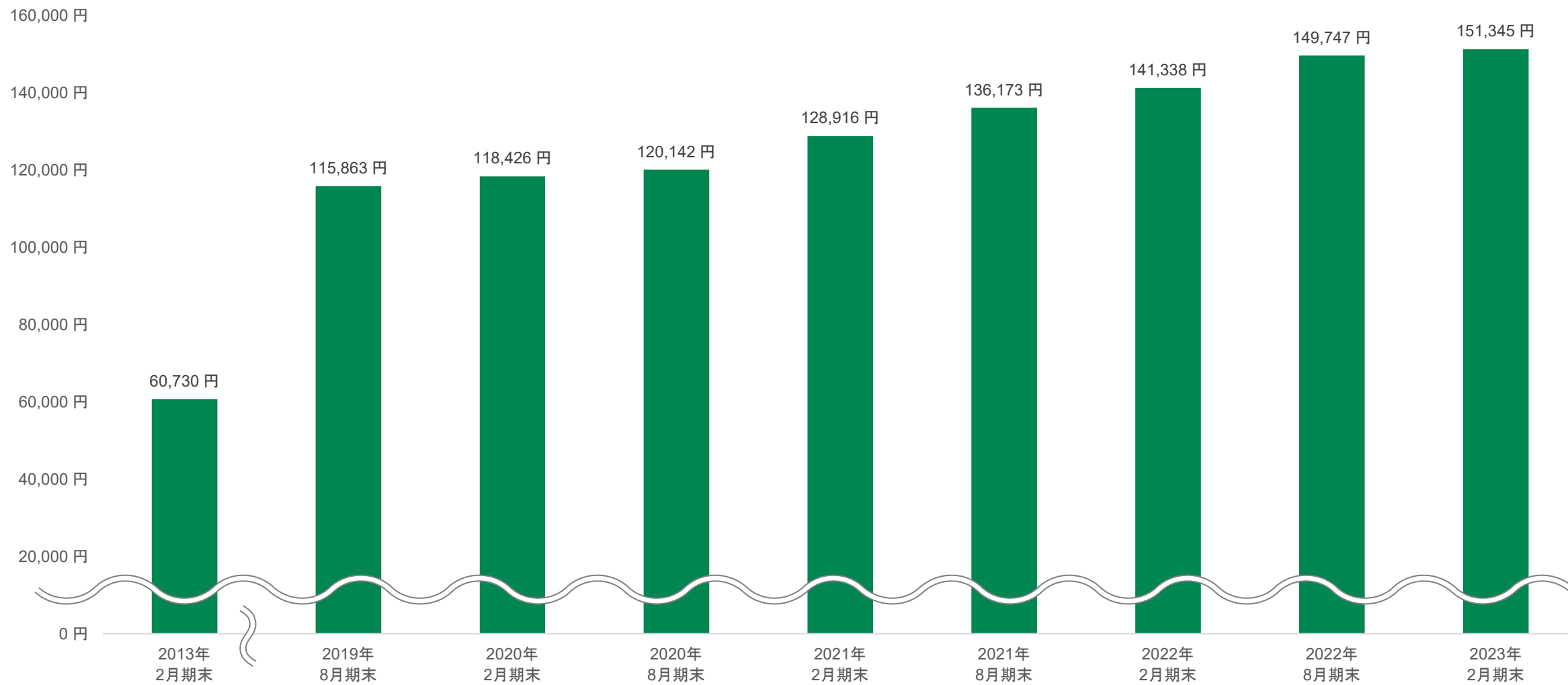


役員・従業員持投資口会

- スポンサーと資産運用会社の役員・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



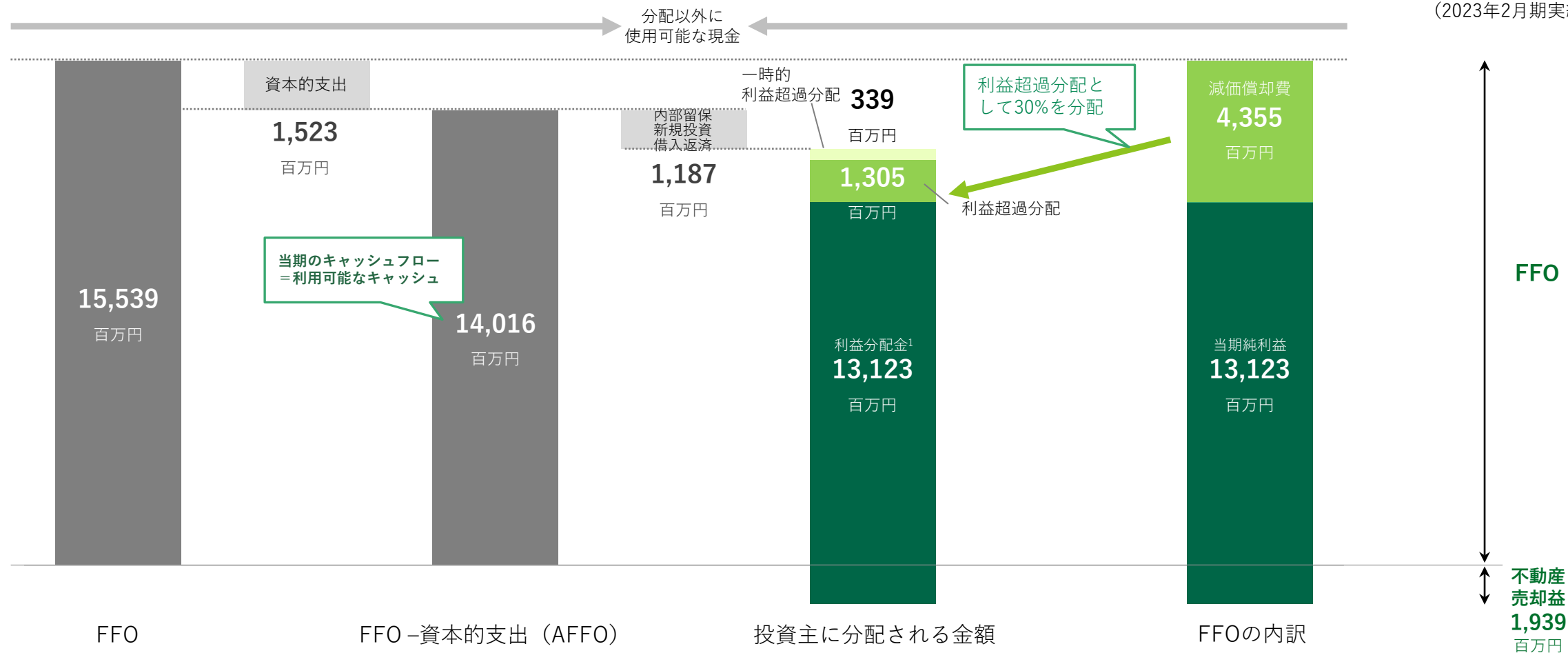
1口当たりNAV推移¹



1. 1口当たりNAVは「(純資産額-分配金+各期末時点における鑑定評価をベースとした含み益) ÷発行済投資口数」にて算出しています。

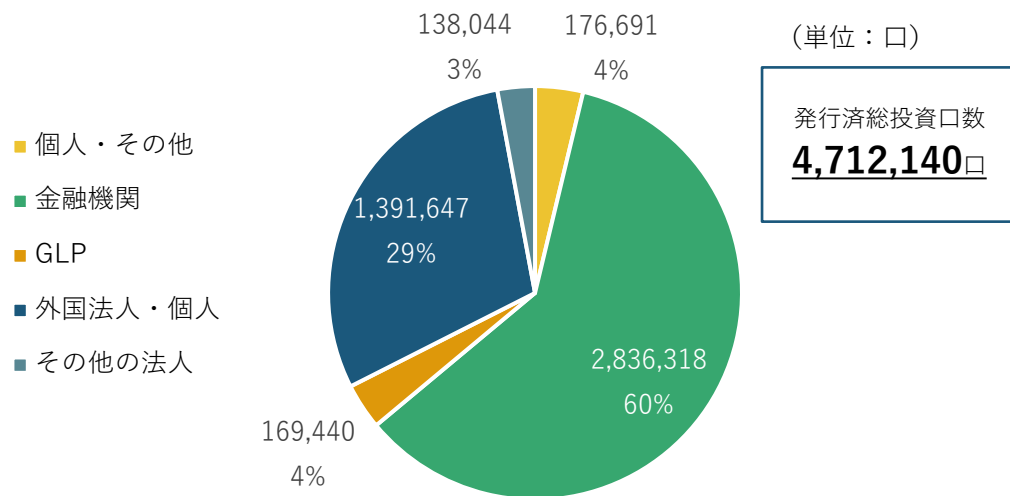
利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2023年2月期実績)



投資主の概況

所有者別投資口数¹



上位投資主の概要²

(2023年2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)	1,090,216	23.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	778,944	16.5%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	211,670	4.4%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	2.8%
SMBC日興証券株式会社	125,645	2.6%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJK	109,884	2.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	87,298	1.8%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	80,241	1.7%
みずほ証券株式会社	66,781	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	58,303	1.2%
合計	2,741,222	58.1%

所有者別投資主数

(単位：人)	6期 (2015/2期)	7期 (2015/8期)	8期 (2016/2期)	9期 (2016/8期)	10期 (2017/2期)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)	18期 (2021/2期)	19期 (2021/8期)	20期 (2022/2期)	21期 (2022/8期)	22期 (2023/2期)
金融機関	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222
国内法人	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367
外国法人・個人	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599
個人・その他	14,816	14,513	15,218	13,630	13,871	13,944	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986	16,359	16,724	16,596	16,657	17,635
合計	15,509	15,182	15,914	14,313	14,521	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980	17,477	17,905	17,737	17,790	18,823

1. 「所有者別投資口数」における比率は小数点第1位以下を四捨五入で記載しています。
 2. 「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

(2023年2月28日時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	2.7%	56,757	56,757	100.0%	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.6%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	0.9%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.6%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	1.8%	101,623	101,623	100.0%	3
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.2%	10,465	10,465	100.0%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.4%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	2.3%	101,272	100,345	99.1%	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	0.8%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.5%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	1.2%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,868	1.8%	59,208	59,208	100.0%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.6%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	0.9%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.4%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	0.7%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP 浦安 III	18,760	2.2%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	0.8%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP 東京 II	36,373	4.3%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.4%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.6%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.0%	58,918	58,918	100.0%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.3%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ³	15,500	1.8%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP 厚木 II	21,100	2.5%	74,176	55,764	75.2%	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	2.0%	46,892	46,892	100.0%	1

ポートフォリオ一覧2

(2023年2月28日時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.2%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.7%	23,832	23,832	100.0%	1
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	4.8%	95,312	95,312	100.0%	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.4%	42,187	42,187	100.0%	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	2.6%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	6,320	0.8%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	16,885	2.0%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	8,106	1.0%	32,363	32,363	100.0%	1
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	13,039	1.6%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP 座間	43,113	5.1%	114,147	108,949	95.4%	20
関東圏-47	GLP 新座	7,191	0.9%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	GLP 狭山日高Ⅰ	10,300	1.2%	39,579	39,579	100.0%	1
関東圏-49	GLP 常総	16,350	1.9%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	GLP 北本	15,649	1.9%	48,800	48,800	100.0%	3
関西圏-01	GLP 枚方	4,750	0.6%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-02	GLP 枚方Ⅱ	7,940	0.9%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-03	GLP 舞洲Ⅱ ⁴	3,283	0.4%	—	—	—	—
関西圏-04	GLP 津守	1,990	0.2%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-05	GLP 六甲	5,160	0.6%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-06	GLP 尼崎	24,963	3.0%	110,228	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	2,410	0.3%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-09	GLP 堺	2,000	0.2%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.4%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.3%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	0.9%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.6%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	2.3%	72,948	72,948	100.0%	1

ポートフォリオ一覧3

(2023年2月28日時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.3%	128,520	128,342	99.9%	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	0.9%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.3%	19,766	19,766	100.0%	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.5%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.0%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	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
関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ	6,665	0.8%	17,220	17,220	100.0%	1
関東圏-25	GLP 野洲	5,820	0.7%	20,350	20,350	100.0%	1
その他-01	GLP 盛岡	808	0.1%	10,253	10,253	100.0%	1
その他-02	GLP 富谷	3,102	0.4%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-03	GLP 郡山Ⅰ	4,100	0.5%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-04	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.3%	27,671	27,671	100.0%	4
その他-05	GLP 東海	6,210	0.7%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-06	GLP 早島	1,190	0.1%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-07	GLP 早島Ⅱ	2,460	0.3%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-08	GLP 基山	5,278	0.6%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	0.7%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.2%	18,489	18,489	100.0%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.4%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	1.3%	52,709	52,709	100.0%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.4%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	1.2%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	0.7%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	1.5%	63,015	60,327	95.7%	5
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	1.5%	63,195	62,791	99.4%	6
その他-23	GLP 藤前	1,980	0.2%	12,609	12,609	100.0%	1
その他-24	GLP 鈴鹿	5,030	0.6%	29,191	29,191	100.0%	1
	合計	838,693	100.0%	3,454,005	3,425,850	99.2%	173

鑑定評価額一覧1

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		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	36,000	38,200	3.2%	36,200	3.0%	3.4%
関東圏-02	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	8,510	8,740	3.6%	8,280	3.4%	3.8%
関東圏-03	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	10,900	11,100	3.7%	10,600	3.5%	3.9%
関東圏-04	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,230	7,400	4.0%	7,160	1y-2y 3.9% 3y 4.0% 4y-10y 4.1%	4.2%
関東圏-05	GLP 習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	20,200	19,800	4.1%	20,300	4.0%	4.1%
関東圏-06	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,390	4,240	3.9%	2,380	1y 3.9% 2y- 4.0%	4.1%
関東圏-07	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	17,000	17,200	3.9%	16,900	1y 3.8% 2y-3y 3.9% 4y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-09	GLP 杉戸 II	JLL森井鑑定株式会社	29,600	30,200	3.5%	28,900	3.3%	3.7%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	11,100	11,300	3.5%	10,800	3.3%	3.7%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	6,410	6,520	3.6%	6,300	3.4%	3.8%
関東圏-12	GLP 越谷 II	JLL森井鑑定株式会社	16,300	16,900	3.5%	16,000	3.3%	3.7%
関東圏-13	GLP 三郷 II	JLL森井鑑定株式会社	24,600	25,500	3.4%	24,200	3.2%	3.6%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	7,430	7,700	3.2%	7,310	3.0%	3.4%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	11,200	11,400	3.7%	11,100	1y3.5% 2-10y3.7%	3.9%
関東圏-16	GLP 船橋 III	シービーアールイー株式会社	5,490	5,480	3.7%	5,490	3.4%	3.7%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	9,220	9,390	4.4%	9,050	4.2%	4.6%
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社谷澤総合鑑定所	26,800	26,900	3.3%	26,800	1y-5y 3.2% 6y-10y 3.3%	3.4%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	JLL森井鑑定株式会社	9,390	9,730	3.2%	9,250	3.0%	3.4%
関東圏-21	GLP 東京 II	一般財団法人日本不動産研究所	55,500	56,900	3.2%	54,000	3.0%	3.4%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	15,600	15,900	3.4%	15,400	1y-10y 3.3% 11y 3.5%	3.6%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	6,260	6,220	4.0%	6,270	1y 3.9% 2y-10y4.0%	4.1%
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	11,100	11,500	3.7%	10,900	3.5%	3.9%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,540	3,620	3.9%	3,460	3.7%	4.1%

鑑定評価額一覧2

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		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-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ²	一般財団法人日本不動産研究所	19,800	19,950	3.7%	19,600	3.4%	3.9%
関東圏-29	GLP 厚木 II	株式会社谷澤総合鑑定所	28,700	29,000	3.4%	28,500	1y-3y 3.3% 4y- 3.4%	3.5%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	14,000	14,300	3.8%	13,900	1y-3y 3.7% 4y- 3.8%	3.9%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	6,060	6,070	4.0%	6,060	1y-2y 3.7% 3y- 3.9%	4.0%
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	9,080	9,140	3.5%	9,050	1y-5y 3.3% 6y-10y 3.5%	3.6%
関東圏-33	GLP 船橋 II	JLL森井鑑定株式会社	9,550	9,950	3.6%	9,380	3.4%	3.8%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	20,300	20,700	3.5%	19,800	3.3%	3.7%
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	21,800	22,500	3.4%	21,700	1y-3y 3.3% 4y-10y 3.5%	3.6%
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	7,070	7,080	4.0%	7,070	1y-5y 3.8% 6y- 4.0%	4.1%
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	45,700	47,500	3.3%	44,900	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	1y 3.5% 2y- 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	9,110	9,250	3.9%	8,960	3.6%	4.0%
関東圏-40	GLP 東扇島 II	JLL森井鑑定株式会社	2,870	2,960	3.6%	2,780	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	24,300	25,100	3.6%	23,900	3.7%	3.8%
関東圏-42	GLP 東扇島 III	JLL森井鑑定株式会社	7,610	7,800	3.6%	7,420	3.4%	3.8%
関東圏-43	GLP 浦安 II	一般財団法人日本不動産研究所	18,700	19,100	3.6%	18,200	3.0%	3.8%
関東圏-44	GLP 柏 II	株式会社谷澤総合鑑定所	9,470	9,900	3.7%	9,280	1y 3.7% 2y- 3.8%	3.9%
関東圏-45	GLP 八千代 II	シービーアールイー株式会社	15,200	15,000	3.8%	15,200	3.4%	3.8%
関東圏-46	GLP 座間	一般財団法人日本不動産研究所	46,300	46,700	3.6%	45,800	3.3%	3.7%
関東圏-47	GLP 新座	シービーアールイー株式会社	8,810	8,810	3.8%	8,810	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	12,500	12,800	3.7%	12,300	1y-3y 3.5% 4y- 3.7%	3.8%
関東圏-49	GLP 常総	JLL森井鑑定株式会社	16,400	17,100	3.8%	16,100	3.6%	4.0%
関東圏-50	GLP 北本	株式会社谷澤総合鑑定所	16,200	16,900	3.5%	15,900	1y-3y 3.5% 4y-10y 3.6%	3.7%

鑑定評価額一覧3

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		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	7,100	7,160	4.4%	7,030	4.0%	4.7%
関西圏-02	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	11,700	11,900	4.0%	11,500	3.8%	4.2%
関西圏-03	GLP 舞洲Ⅱ ³	一般財団法人日本不動産研究所	4,780	-	-	4,780	3.8%	-
関西圏-04	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	3,050	3,100	4.6%	2,990	4.3%	4.9%
関西圏-05	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	7,420	7,530	4.4%	7,300	4.0%	4.7%
関西圏-06	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	36,300	37,000	3.7%	35,600	3.5%	3.9%
関西圏-07	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,900	2,950	4.5%	2,840	4.1%	4.9%
関西圏-08	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,990	3,030	5.2%	2,950	5.0%	5.4%
関西圏-09	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,570	2,610	4.4%	2,520	4.1%	4.7%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,840	4,850	4.2%	4,840	4.2%	4.4%
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	8,520	8,550	4.2%	8,480	4.2%	4.6%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	5,400	5,490	4.3%	5,310	4.0%	4.5%
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	22,400	22,700	3.8%	22,000	3.6%	4.0%
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	44,700	45,600	3.4%	43,700	3.2%	3.6%
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	8,560	8,640	4.3%	8,480	4.2%	4.6%
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人日本不動産研究所	3,110	3,140	4.6%	3,080	4.1%	4.5%
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,910	5,010	4.6%	4,810	4.4%	4.8%
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	9,590	9,810	3.6%	9,360	3.4%	3.8%
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	9,460	9,800	3.7%	9,310	3.5%	3.9%
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	2,930	3,100	3.9%	2,850	3.6%	4.1%
関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	7,010	7,300	3.5%	6,890	3.3%	3.7%
関西圏-25	GLP 野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	5,930	6,120	4.0%	5,850	1y-10y 4.0% 11y- 4.1%	4.2%

鑑定評価額一覧4

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		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-01	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	749	773	6.3%	739	6.1%	6.5%
その他-02	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,160	4,260	4.7%	4,120	1y 4.5% 2y-10y 4.6%	4.9%
その他-03	GLP 郡山 I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,920	4,940	5.0%	4,910	1y 4.8% 2y-10y 4.9%	5.2%
その他-04	GLP 郡山 III	株式会社谷澤総合鑑定所	3,070	3,030	5.1%	3,080	1y-2y 4.8% 3y-10y 5.0%	5.3%
その他-05	GLP 東海	JLL森井鑑定株式会社	9,500	9,710	3.8%	9,290	3.6%	4.0%
その他-06	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,910	1,930	5.1%	1,880	4.9%	5.3%
その他-07	GLP 早島 II	一般財団法人日本不動産研究所	3,250	3,280	4.7%	3,220	4.4%	4.9%
その他-08	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,830	6,970	4.4%	6,690	3.9%	4.8%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	8,320	8,390	4.5%	8,290	1y-4y 4.2% 5y-10y 4.4%	4.7%
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2,520	2,560	4.9%	2,470	4.7%	5.1%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,700	4,760	4.9%	4,680	1y-4y 4.9% 5y-10y 5.1%	5.1%
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	15,900	16,100	3.8%	15,700	3.6%	4.0%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,670	1,670	5.7%	1,670	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	4,950	4,990	4.9%	4,900	4.6%	5.1%
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	13,400	13,700	4.3%	13,100	3.7%	4.5%
その他-20	GLP 富谷 IV	JLL森井鑑定株式会社	6,840	6,970	4.6%	6,710	4.4%	4.8%
その他-21	GLP 岡山総社 I	株式会社谷澤総合鑑定所	14,000	14,100	4.5%	13,900	1y 4.4% 2y 4.5% 3y- 4.6%	4.7%
その他-22	GLP 岡山総社 II	株式会社谷澤総合鑑定所	13,800	14,100	4.5%	13,700	1y 4.4% 2y-3y 4.5% 4y- 4.6%	4.7%
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,370	2,540	4.2%	2,510	1y-4y 4.2% 5y-10y 4.3%	4.4%
その他-24	GLP 鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	6,220	6,390	4.3%	6,150	4.4%	4.5%
合計 (89物件)			1,083,969	1,103,903	3.7%	1,069,059	-	3.9%

注記

P11

1. 国内外での一般募集に加え、第三者割当増資による調達金額も含まれます。
2. 「平均NOI利回り」は、2022年8月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による各不動産鑑定評価書又は各調査報告書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を取得価格ベースで加重平均して算定しています。
3. 「ポート物件数」は、2023年2月期末時点の数値です。

P13

1. 「パイプライン」とは、GLPグループが自ら若しくはGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件からなるポートフォリオを意味します。

P15

1. 23年2月期における改定対象面積35万㎡は総賃貸面積の約10%であり、改定対象面積における賃料増額改定対象面積の割合は約87%、同額での改定の割合は約13%となります。
2. 「改定対象面積」は、当該期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約が締結された賃貸借契約に係る賃貸面積について、小数点第一位を四捨五入して算出しています。
3. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。

P17

1. 23年8月期における改定対象面積約40万㎡は総賃貸面積の約12%になります。「改定対象面積」は、小数点第一位を四捨五入して算出しています。
2. 「契約内定見込率」とは2023年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。

P21

1. 「トータルリターン」とは、本投資法人の上場時から2023年3月末日までの期間（保有日数）において、当期の受取分配金を権利落ち日の終値で本投資口に再投資したと仮定した場合におけるインカムゲイン（受取分配金）及びキャピタルゲイン（売却益）に基づく収益を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいいます
トータルリターン＝インカムゲイン＊1＋キャピタルゲイン＊2
＊1 インカムゲイン＝（本投資法人に係る受取分配金の再投資による追加購入投資口数の合計）×（2023年3月末日現在における本投資口の終値）÷本投資法人の上場時の公開価格
＊2 キャピタルゲイン＝（2023年3月末日現在における本投資口の終値－本投資法人の上場時の公開価格）÷本投資法人の上場時の公開価格なお、上記の計算式においては、便宜上、受取分配金は税引前分配金を使用しています。
2. 「稼働率」は、各期末日時点における「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して算出しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

P22

1. 「ESGローン」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金使途を限定した借入れをいいます。
2. 「ESGボンド」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金使途を限定した投資法人債であり、グリーン債（グリーンプロジェクト（再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理など）に要する資金を調達するために発行する債券）、ソーシャル債（ソーシャルプロジェクト（社会的課題解決に資するプロジェクト）の資金調達のために発行される債券）及びサステナビリティ債（グリーン及びソーシャルの両面を有するプロジェクトのために発行される債券）をいいます。

注記

P24

1. 「グリーン化」とは、非化石証書等を利用して、使用電力を実質的に再生可能エネルギーに変換することをいいます。

P33

1. 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいいます。
2. 金額はいずれも取得価格に基づきます。
3. 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電施設13設備・49億円を含みます。

P35-36

1. 「期末稼働率」は、該当月末実現在における各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を四捨五入して算出しています。

P46-48

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。

P49-52

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2023年2月28日時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。第10回公募増資に伴い2022年11月1日付で取得した物件についても同じです。
2. 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「期末算定価額」及び「収益価格」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
3. 「GLP舞洲II」の「期末算定価格」及び「DCF法収益価格」は信託土地についてのみ記載しています。

ディスクレーム

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:03-6897-8810
<https://www.glpjreit.com/>