



GLP 

2025年2月期（第26期）
決算説明資料

GLP投資法人（3281）
2025年4月14日

目次

1.	運用ハイライト	P3
2.	新スポンサーグループ概要	P5
3.	2025年2月期実績、2025年8月期予想概要	P8
4.	投資口価格回復に向けた施策	P15
5.	物流不動産マーケット	P24
6.	GLP投資法人の概要	P29
7.	Appendix	P35

1. 運用ハイライト



運用ハイライト

スポンサー グループの変更	<ul style="list-style-type: none">■ GLP投資法人の資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズは、2025年3月に新スポンサーグループ¹の一員となる。本投資法人の運用方針及び本資産運用会社の運用体制は不変■ 新スポンサーグループのグローバルで広範なネットワーク・物流不動産マーケットへの知見を投資主価値の向上に活用
経営指標の向上	<ul style="list-style-type: none">■ 継続的な物件売却、自己投資口取得、賃料増額を通じて、2025年2月期の1口当たり分配金（DPU）は過去最高の3,434円を実現し（当初予想比+28.8%）、DONAV（分配金総額/NAV）は4.3%と前期比+0.4%の改善■ 年間DPU7,000円を含む経営指標は2025年中の早期達成を目指し、達成後も継続的なDPU成長を狙う
市況をとらえた 資本政策	<ul style="list-style-type: none">■ 高い物流不動産のオペレーション能力と、市場環境を捉えるファンドマネジメント能力によって、市況サイクルを通じて投資主価値の最大化に資する取組を実施■ 物流J-REIT最多の物件数と築き上げてきた含み益を活用し、更なる資本効率改善、投資主還元及びポートフォリオ強化のため、継続的に年間200億円程度の物件売却を実施する方針
インフレに打ち勝つ 内部成長	<ul style="list-style-type: none">■ ポートフォリオの90%以上でCPI連動条項²等のインフレに対応した賃貸借契約を導入しており、2024年2月期と2025年2月期の比較で、金利コスト上昇を上回るNOIの上昇により、年間1.3%の利益成長を実現³■ インフレに強いポートフォリオの構築、及び柔軟な調達施策による金利コスト上昇の抑制により、内部成長を中心に年間約2%以上の利益成長を目指す
物流不動産 マーケットの改善	<ul style="list-style-type: none">■ 首都圏での2025年の物流不動産供給は2023年対比▲48%減少見込み⁴となり、全国の開発用地の取引も減少していることから、今後の供給は中期的に減少傾向となる見込み■ 供給が中期的に減少傾向である一方、需要は3PL、ECともに堅調であり、マーケット空室率の今後の改善を想定

1. 2025年3月1日現在、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P54をご参照下さい。

2. 新スポンサーグループ概要



新スポンサーグループ¹概要

新スポンサーグループは、運用資産約5,270億ドル、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	5,270億ドル
従業員数	4,000人+
投資プロフェッショナル数	1,250人+
拠点数	50+ ²
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）	468億ドル ³

拠点所在地⁴



【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 ⁷	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	\$3,488億	\$1,170億	\$240億	\$292億	\$71億
	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 ⁵
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 ⁶
	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. 2025年3月1日現在、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P54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2024年12月31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。

新スポンサーグループ¹によるGLP投資法人へのメリット

新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

新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²

650億ドル+

ポートフォリオの
総資産価値³

1,750+

ポートフォリオの
総物件数

5,000万m²+

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

35兆ドル+

上位50位の公募機関投資家
の運用資産額⁴

2,700+

私募機関投資家⁵

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⁶

3. 2025年2月期実績、2025年8月期予想概要



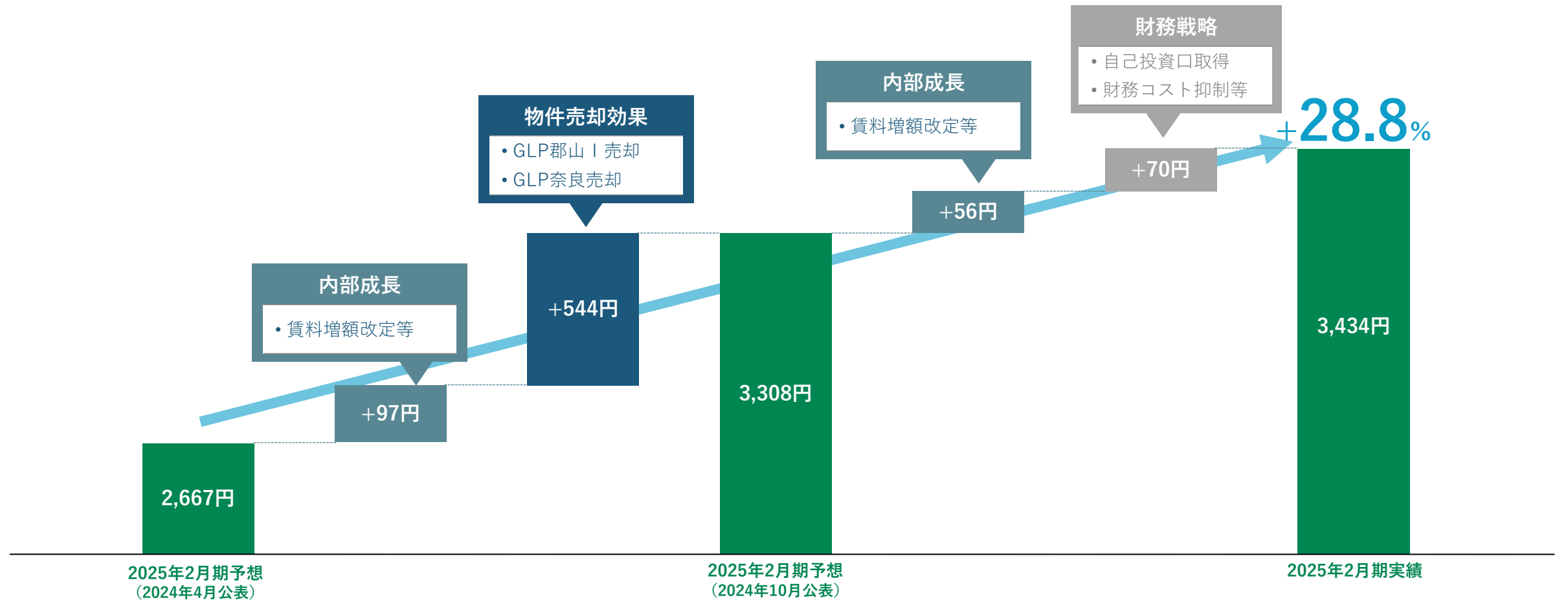
2025年2月期実績概要（対2024年4月予想比）

1口あたり分配金は過去最大の3,434円となり、当初予想を28.8%上回る増額を実現

	2025年 2月期予想 (2024年4月公表)	2025年 2月期予想 (2024年10月公表)	2025年 2月期実績	増減率 (対2024年4月予想比)
1口当たり 分配金 (DPU)	2,667円	3,308円	3,434円	+28.8%
NOI	206.4億円	208.4億円	211.7億円	+2.6%
期中平均 稼働率 ¹	98.5%	99.5%	99.5%	
総資産LTV	44.8%	44.6%	45.2%	
鑑定LTV ²	—	—	34.7%	

2025年2月期分配金実績（対2024年4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28.8%上回る増額を実現



リーシング状況（2025年2月期実績）

契約の満期更改において5.2%の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+5.3%となり、着実な内部成長を達成

2025年2月期 リース概況

満期更改に関する実績

2025年2月期 改定契約¹

■改定契約本数

20 契約

■改定対象面積²

23 万m²

2025年2月期 賃料上昇率

■増額改定面積のみ

+5.6%

■改定対象面積全体

+5.2%

契約期中に関する実績

CPI連動条項による改定実績³

■改定契約本数

5 契約 / **11** 万m²

■平均賃料上昇率

+5.3%

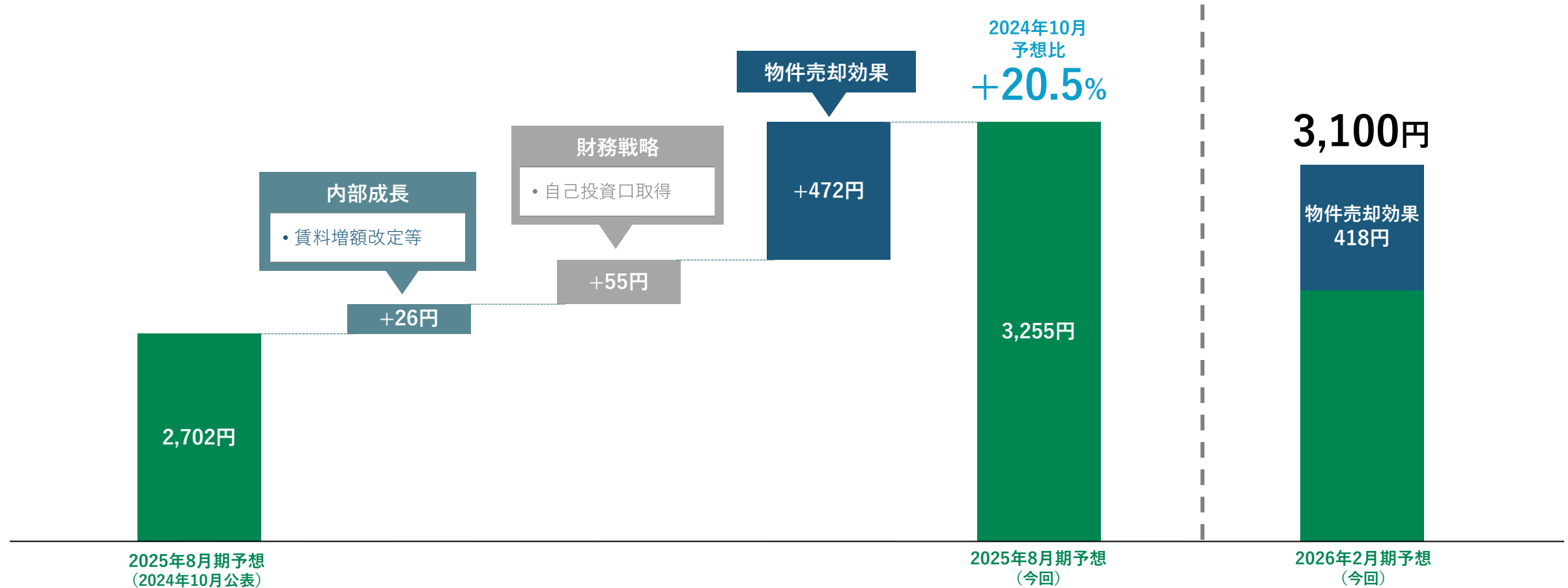
2025年8月期予想概要（対2024年10月公表予想比） / 2026年2月期予想概要

継続的な物件売却の方針を踏まえ、2025年8月期及び2026年2月の業績予想に物件売却益を組み入れ

	2025年 8月期予想 (2024年10月公表)	2025年 8月期予想 (今回)	2026年 2月期予想 (今回)
1口当たり 分配金	2,702円	3,255円	3,100円
NOI	209.3億円	210.7億円	204.1億円
期中平均 稼働率	98.7%	99.1%	98.2%
総資産LTV	44.9%	45.4%	45.5%
鑑定LTV ¹	-	35.0%	35.3%

2025年8月期分配金予想（対2024年10月予想比） / 2026年2月期分配金予想

賃料増額改定に加え、昨年実施済みの自己投資口取得や物件売却織り込みにより分配金を上方修正



リーシング状況（2025年8月期予想）

満期更改における高い賃料上昇に加え、CPI連動条項を通じて+7~8%の賃料上昇も寄与することにより、内部成長は一層加速する見込み

2025年8月期リース想定

満期更改に関する想定

2025年8月期 改定契約想定

■改定契約本数

17 契約

■改定対象面積

29 万㎡

契約内定見込率¹

61%

賃料上昇率見込み

■改定対象面積全体

+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²

■改定契約本数

15 契約 / 20 万㎡

■平均賃料上昇率

+7%~+8%

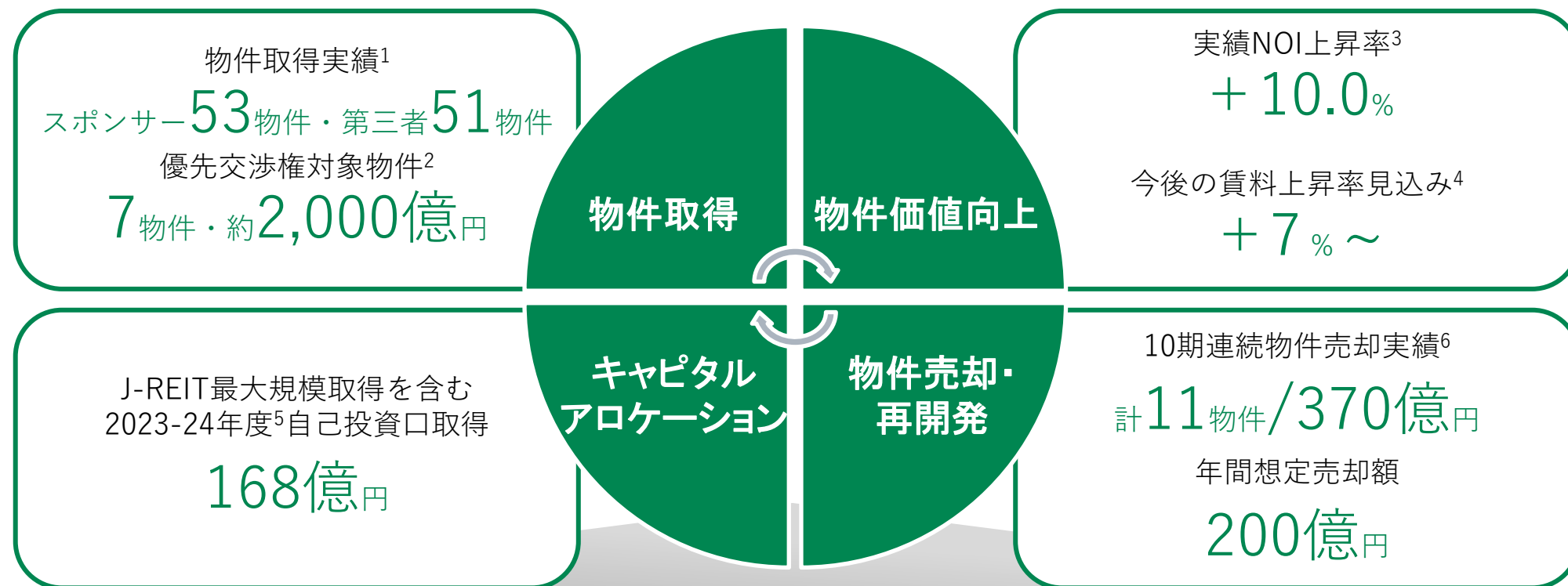
4. 投資口価格回復に向けた施策



GLP投資法人の運用方針

「Best in Class」の不動産オペレーション力とファンドマネジメント力を活用し、市場環境を踏まえた様々な取組みを通じて投資主価値を最大化

本投資法人の投資主価値最大化への取組み



国内トップクラスの
物流不動産の開発・オペレーション力

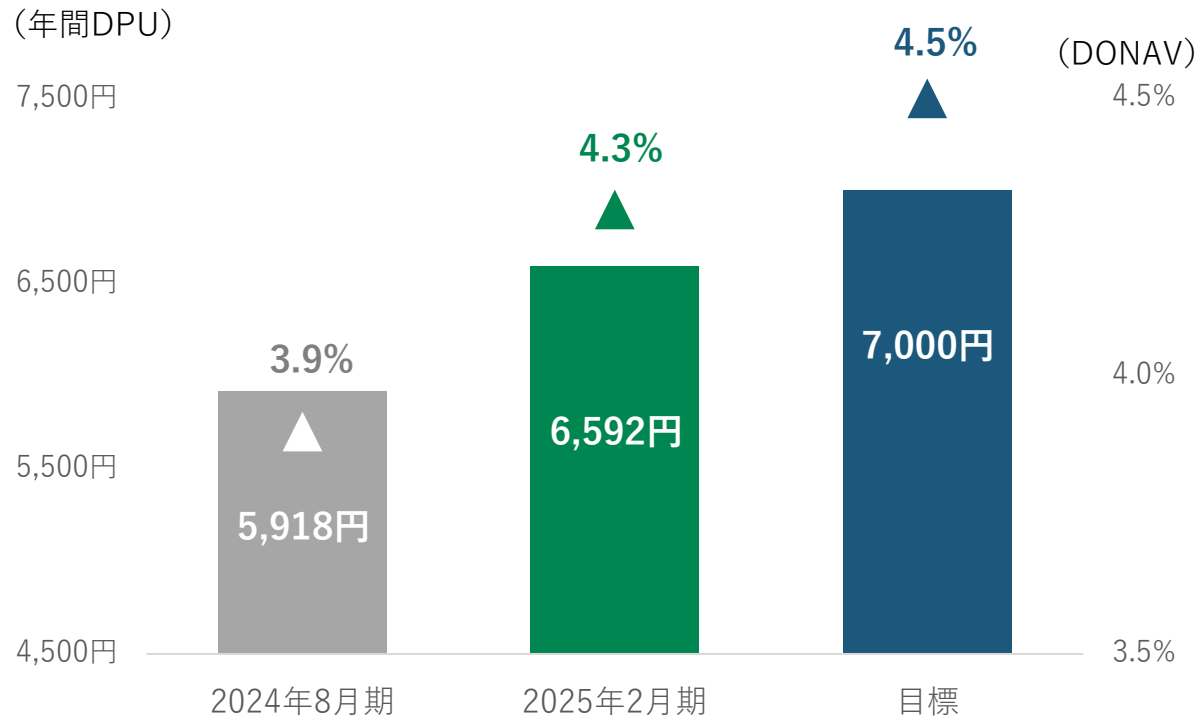
金融業界・不動産業界出身者による
市場環境を踏まえたファンドマネジメント力

経営目標の進捗状況

前期に掲げた経営目標は、継続的な物件売却や積極的な自己投資口の取得を通じて前倒しでの達成を目指す

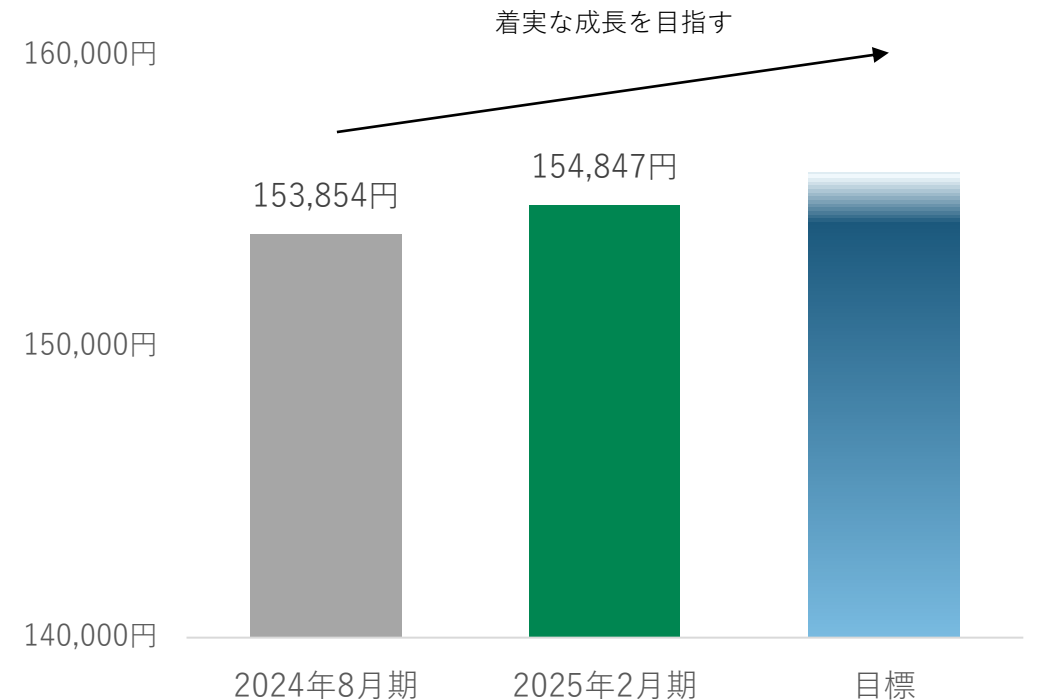
DPU及びDONAVの進捗状況

- 2024年8月期に公表した経営指標の達成に向け着実な進捗を実現しており、2025年内に前倒しで目標の達成を目指す
- 目標達成後も、年間2%以上の分配金成長を狙う



1口当たりNAVの進捗状況

- 含み益を有する物件の売却を実施しながらも、賃料成長などの物件価値の向上により、1口当たりNAVは着実に成長



GLP投資法人の投資口価格アップサイド

GLP投資法人の投資口価格は、これまでの実績で示している継続的な物件売却益還元及びインフレ環境下における成長力の織り込みによるアップサイド余地が大きい

物件売却益還元の投資口価格への織り込み余地

金利コストを上回る内部成長力の投資口価格への織り込み余地

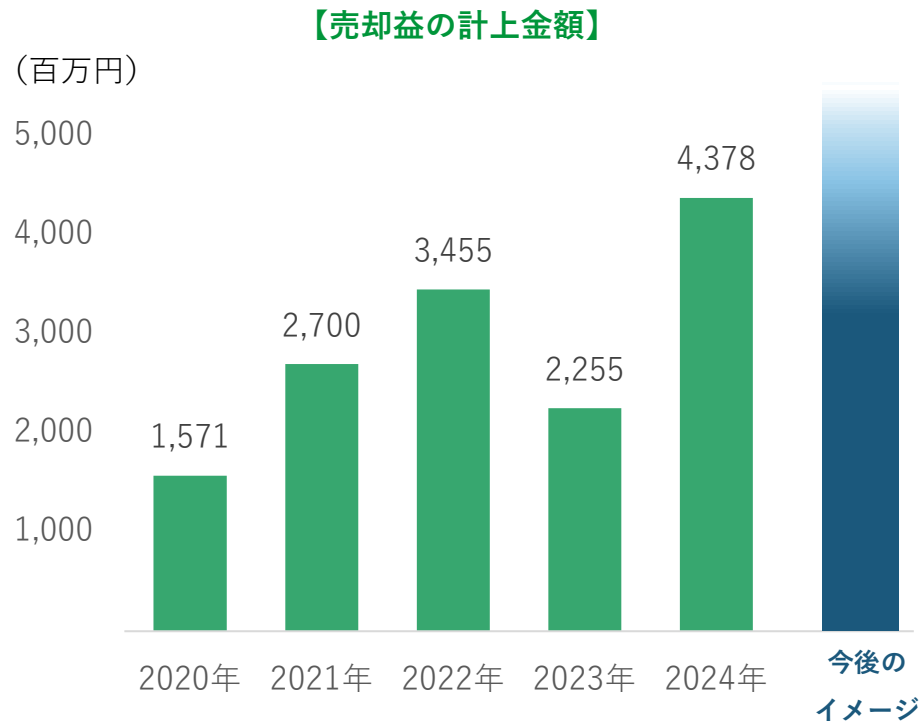
DONAV4.5%/DPU7,000円の早期達成を果たし、変化する環境下でも継続して成果を出し続けることを通じて、NAV倍率1倍以上の正当な投資口価格への回復を企図

物件売却の継続方針

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
年間200億円程度の物件売却を継続する方針

物件売却を通じた投資主還元実績

- 本投資法人は、10期（5年）連続で物件売却を実施
- 年間200億円程度の継続的な物件売却の実施により、年間で50億円以上の売却益を見込む



物件の価値向上の実現

- 物流不動産に特化したオペレーション力により、10年以上前から保有している物件は、実績NOIで10%の上昇を達成し、鑑定評価額は約40%上昇

過去10年保有物件の
実績NOI増加率

10.0%

過去10年保有物件の
鑑定評価額増加率¹

39.3%

継続的な物件売却の蓋然性

- 年間200億円程度の物件売却の規模感は、本投資法人の足元の鑑定評価額の1.8%相当で、継続的な遂行が可能
- 今後も賃料増額やバリューアッド投資により個々の物件価値を向上させることで、含み益の大きな売却物件候補を創出

インフレ局面における内部成長の実現

金利上昇局面において、金利コストの増加を上回る内部成長を実現しており、インフレに強いポートフォリオを活用し、今後も金利コストの増加を上回る賃料成長を実現できる見通し

インフレ、金利上昇に打ち勝つ内部成長の実現

- 2023年8月期初から継続保有する82物件で比較すると、金利コスト上昇をNOI増加が大きく上回り、約1.3%の内部成長を実現

	2024年 2月期実績 (年間)	2025年 2月期実績 (年間)	増加額
NOI	391.3億円	397.9億円	+6.5億円 (+1.7%)
金利コスト	28.4億円	30.4億円	+1.9億円
分配金 寄与利益	362.8億円	367.4億円	+4.6億円 (+1.3%)

今後の分配金寄与利益の想定

- 金利上昇局面においても、力強い賃料成長と最適なデットマネジメントを通じて、着実な内部成長を狙う

年間の分配金寄与 利益成長 シミュレーション ¹		各期の賃料上昇率（CPI連動含）		
		+5.0%	+7.5%	+10.0%
金利コスト 年間増加幅 (All in cost)の	+10.0bps	+0.6%	+1.4%	+2.1%
	+15.0bps	+0.1%	+0.9%	+1.7%
	+20.0bps	▲0.3%	+0.4%	+1.2%

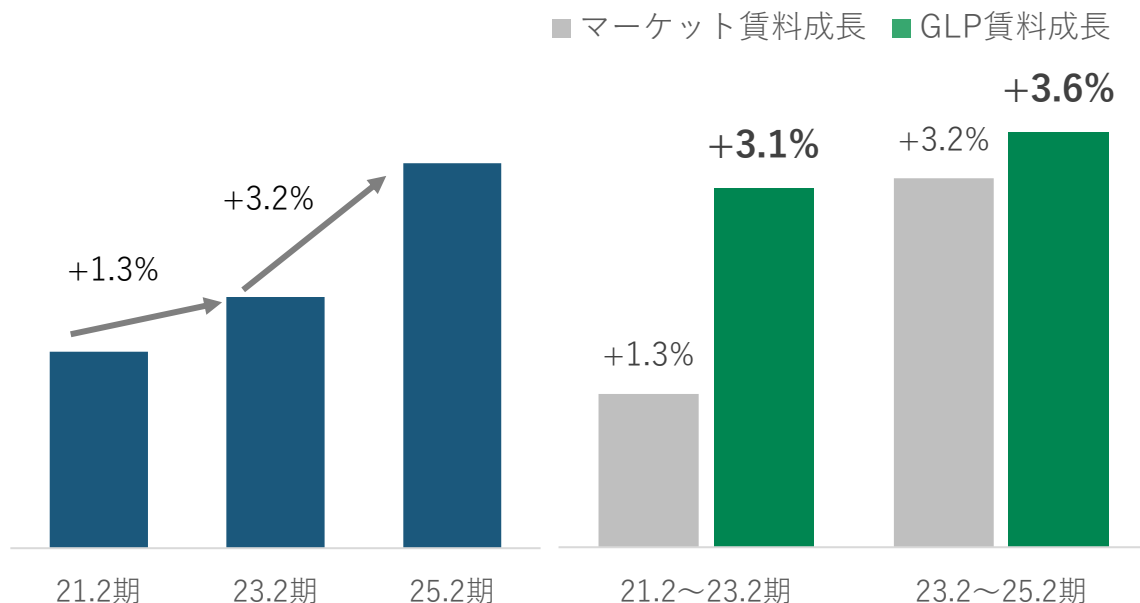
インフレ環境に適したポートフォリオ

マーケット賃料の成長が足元加速しているなか、マーケット賃料の成長以上の賃料成長を実現
90%超がインフレに対応したポートフォリオを構築

マーケット水準以上の賃料成長

- 23.2期から25.2期迄のマーケット賃料は3.2%と上昇幅が増加
- GLP投資法人はマーケットの賃料成長を更に上回る賃料成長を実現

【GLP物件のマーケット賃料¹】



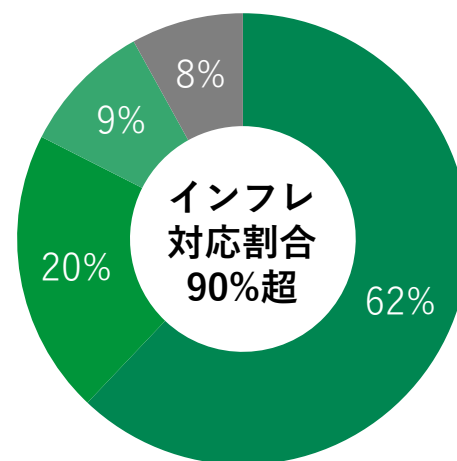
【GLP賃料²とマーケット賃料の成長率比較】

インフレに対応したポートフォリオ

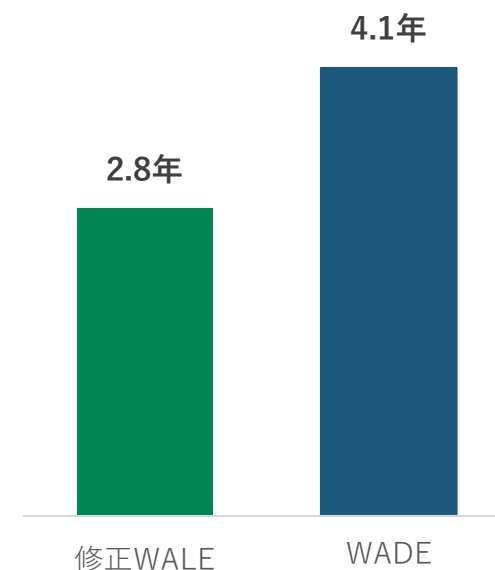
- CPI連動条項などインフレに対応した契約割合は90%超とインフレに強いポートフォリオを構築
- インフレ条項を勘案した修正WALE³は2.8年で、借入の加重平均残存期間（WADE⁴）と比較して短い水準

【CPI連動などインフレ対応導入率⁵】

- CPI連動条項
- ステップアップ等
- 3年以下契約
- 無し



【修正WALEとWADE比較】



アクティブなファイナンスマネジメント

金利上昇局面において、アクティブなマネジメントを通じ、安定性の強化と共に、金利コスト上昇の抑制を狙う

金利上昇局面におけるファイナンスマネジメント

- 平均年限の短縮化を行い、年当たりAll in costの上昇は15bps以内に抑制
- アクティブなキャッシュマネジメントを通じ、滞留資金の定期預金口座への預け入れにより、金利上昇局面での収益を獲得

ファイナンスマネジメント

年限の短縮化

- 修正WALE：WADEは、2.8年：4.1年であり、ALM戦略上、年限短縮化は可能
- 財務健全性の観点からマチュリティラダーの分散も踏まえながら、平均借入年限を短縮化し、金利コスト上昇の抑制を狙う

定期預金口座の活用

- 定期預金口座の適用金利が上昇する中、滞留資金を定期預金に預け入れることで収益を獲得
- 金利コスト上昇の影響を一部相殺

変動金利の活用

- 3M Tiborの足元の上昇や今後の政策金利の上昇リスクを踏まえると、現時点では固定化にメリット
- 金利環境を踏まえながら、都度戦略を見直し

融資意欲の高い銀行の招聘

- 競争力ある経済条件での融資が可能なレンダーとの相対取引を増加させ金利コスト上昇を抑制

ESGファイナンスの活用

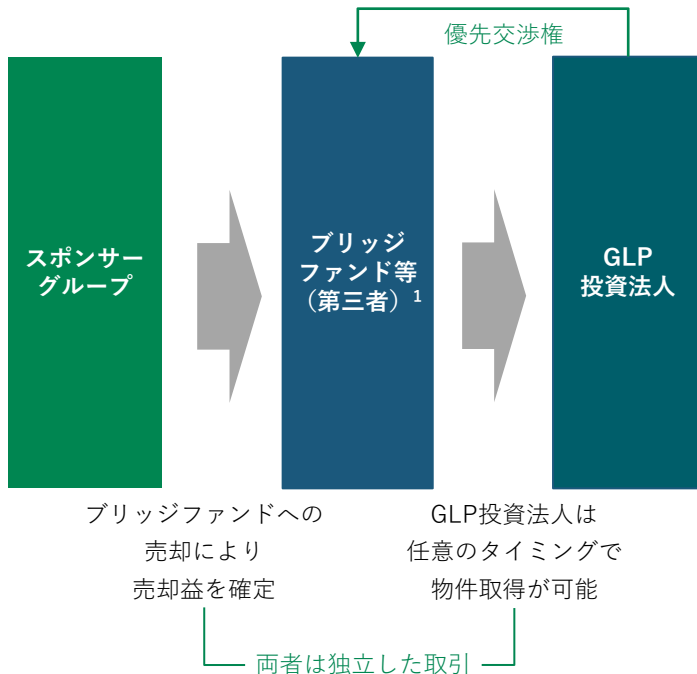
- 日本銀行の気候変動オペを活用したプロダクトなどを通じ、ESGファイナンスによる金利コスト低減を狙う

柔軟な外部成長を実現可能とするブリッジスキームの活用

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

ブリッジスキームの活用

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



優先交渉権対象物件²

- 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7物件



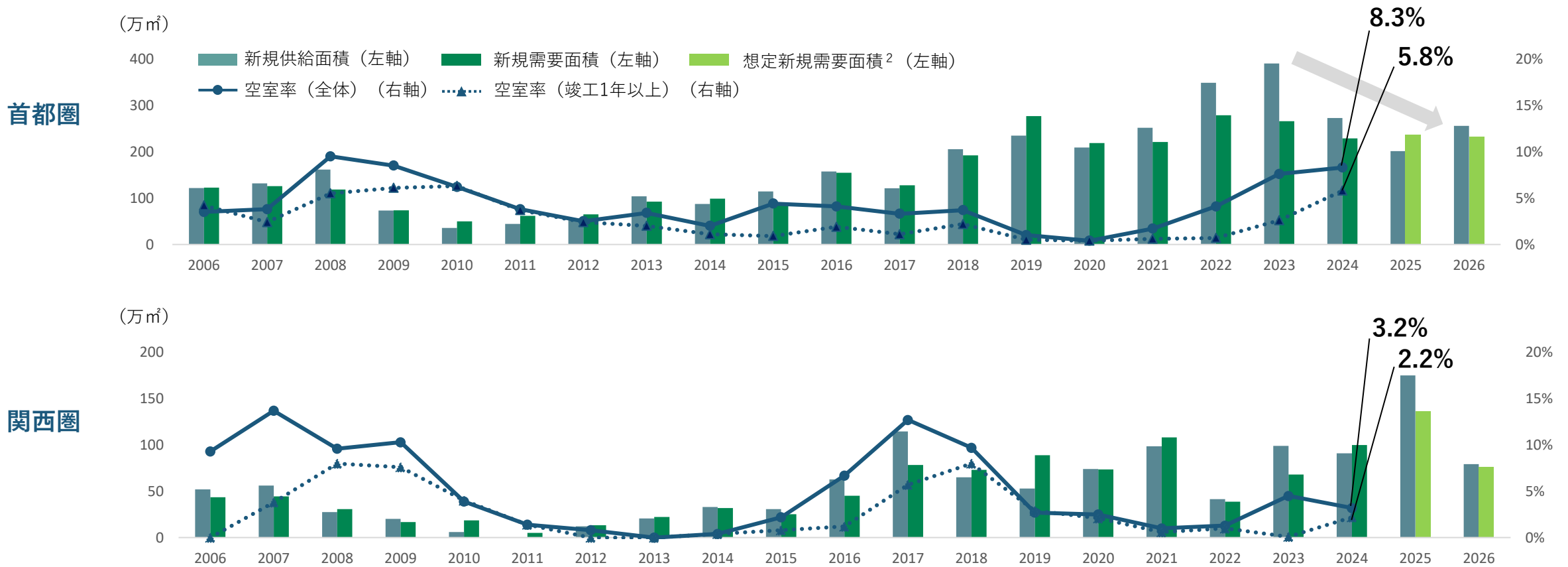
5. 物流不動産マーケット



物流不動産マーケットの動向

首都圏の供給量は2023年のピーク対比で2025年は50%程度に低下
 関西圏は2025年に供給のピークを迎えるが、需要量においても過去最大を記録する予測

首都圏・関西圏における物流施設の需要動向・空室率¹



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2024年12月期）」

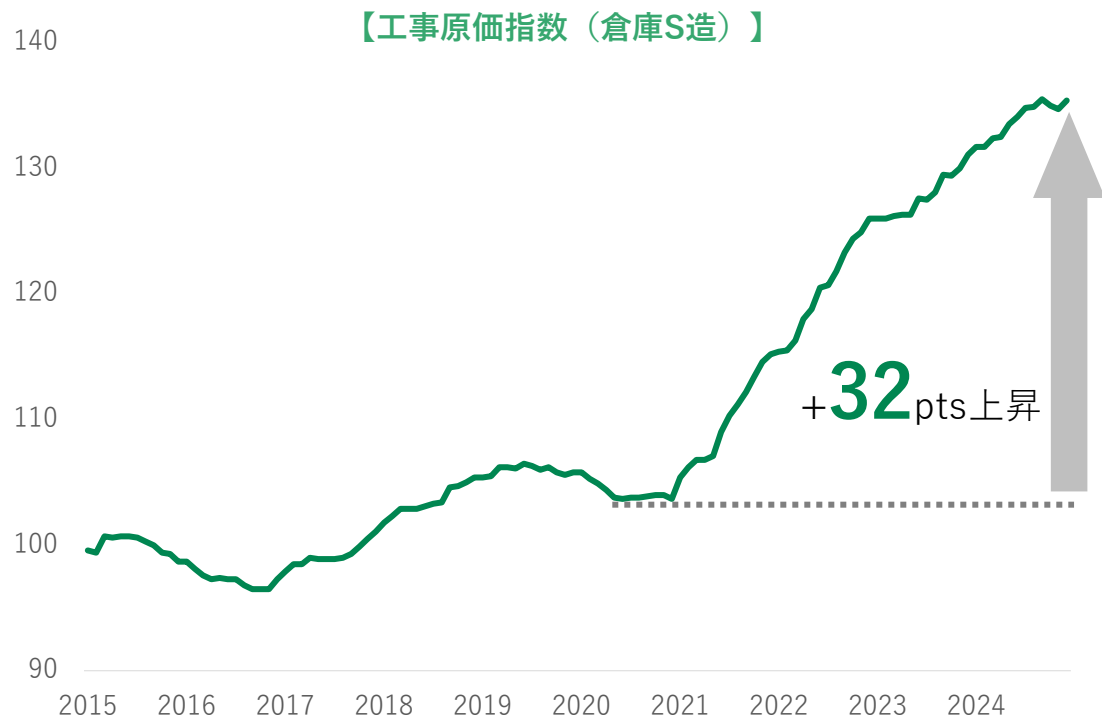
1. 「首都圏」は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県、「関西圏」は、大阪府、兵庫県、京都府にある延床面積5,000㎡以上の物流施設をそれぞれ対象としています。
 2. 「想定新規需要面積」はシービーアールイー株式会社が2024年11月に想定した新規需要面積を対象としています。

建築費高騰を背景とした用地取得鈍化と今後の供給見通し

建築費高騰の影響により物流不動産の用地取引面積は減少傾向に推移しており、将来的な物件供給量は減少する見込み

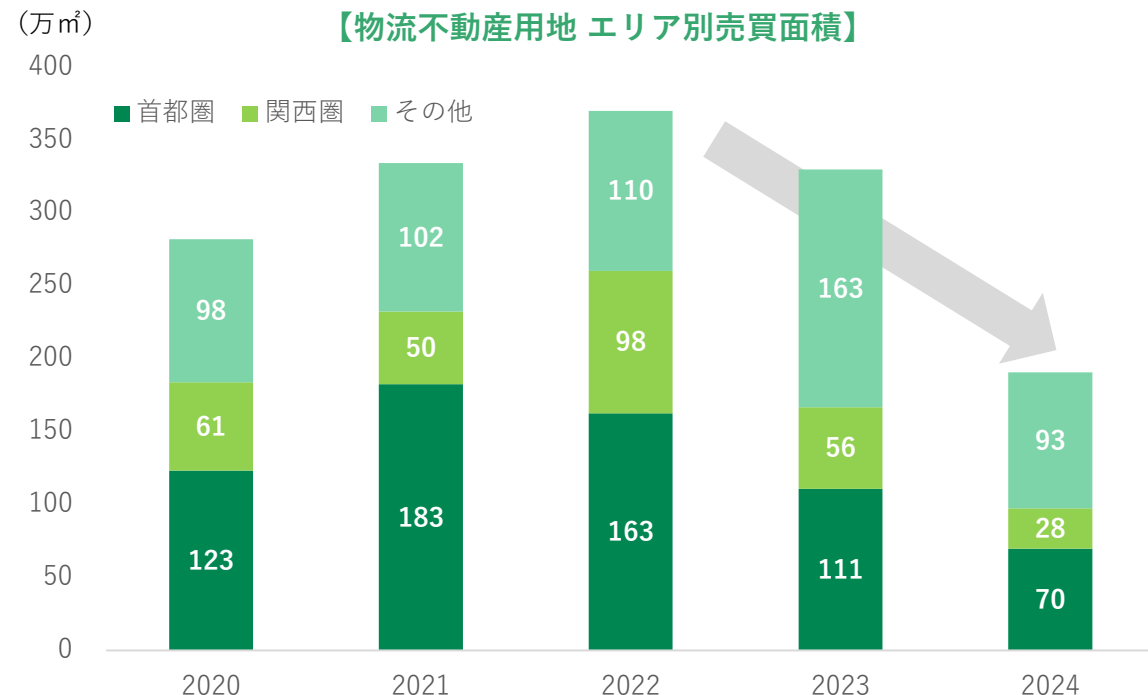
建築コストの推移

- 建築費の上昇は2015年～2020年の6年間では、4ポイントにとどまっていたが、2020年以降の4年間では32ポイント拡大しており、物流施設の開発計画にも影響を及ぼしている



全国物流不動産用地の売買面積推移

- 建築費高騰も背景に全国の物流不動産用地の売買面積は2022年、首都圏においては2021年をピークに減少していることから、今後の供給面積は減少傾向に推移する見込み

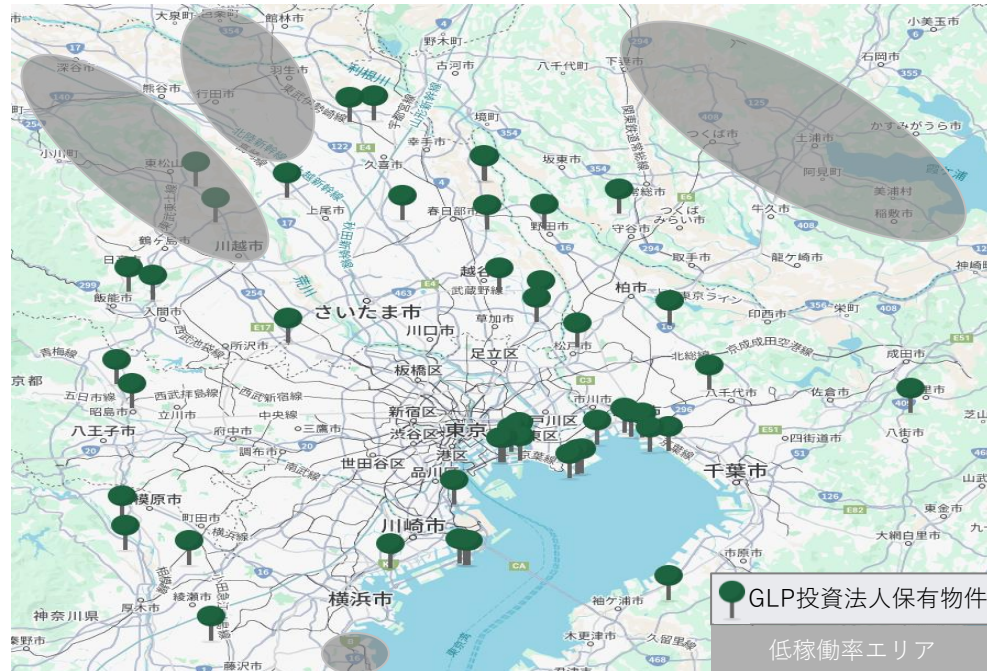


首都圏マーケットにおける市場の二極化

首都圏マーケットでは竣工から1年以上が経過しても空室率50%超の物件が一部エリアで顕在化
しかし将来的な低稼働率エリアへの供給は限定的であり、昨今の平均需要量を鑑みるに空室率は中期的に改善へ

市場の二極化進行による「低稼働率エリア」の顕在化

- 圏央道及び神奈川湾岸に立地する一部の物件は竣工から1年以上が経過しても空室率50%超が続いており、「低稼働率エリア」が顕在化
- GLP投資法人が保有する物件の97%¹は低稼働率エリア外に立地



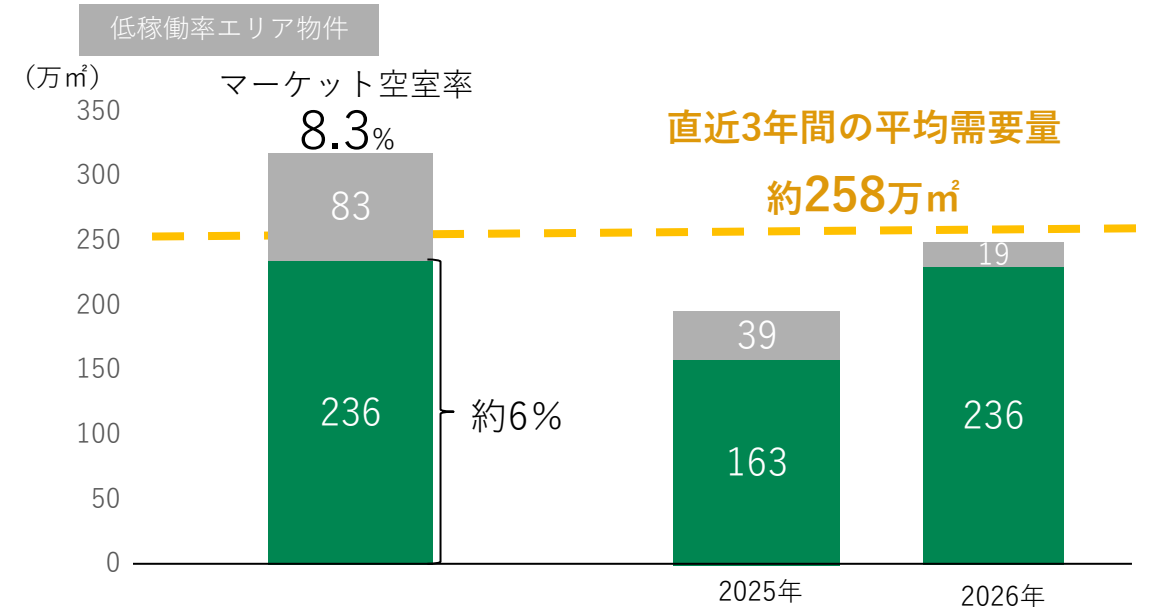
出所：日本GLP及びGLPジャパン・アドバイザーズ

1. GLP投資法人が保有する首都圏エリアに立地する施設の鑑定評価額を基に算出しています。

首都圏マーケットにおける空室率の実態

- 低稼働率エリア物件の空室を除くと首都圏マーケットにおける空室率は約6%
- 今後の供給は減少傾向にあり、過去3年の平均需要量を考慮するとマーケット空室率は改善に向かう予測

【首都圏マーケット空室率の内訳】 【2025,2026年 首都圏供給面積内訳】



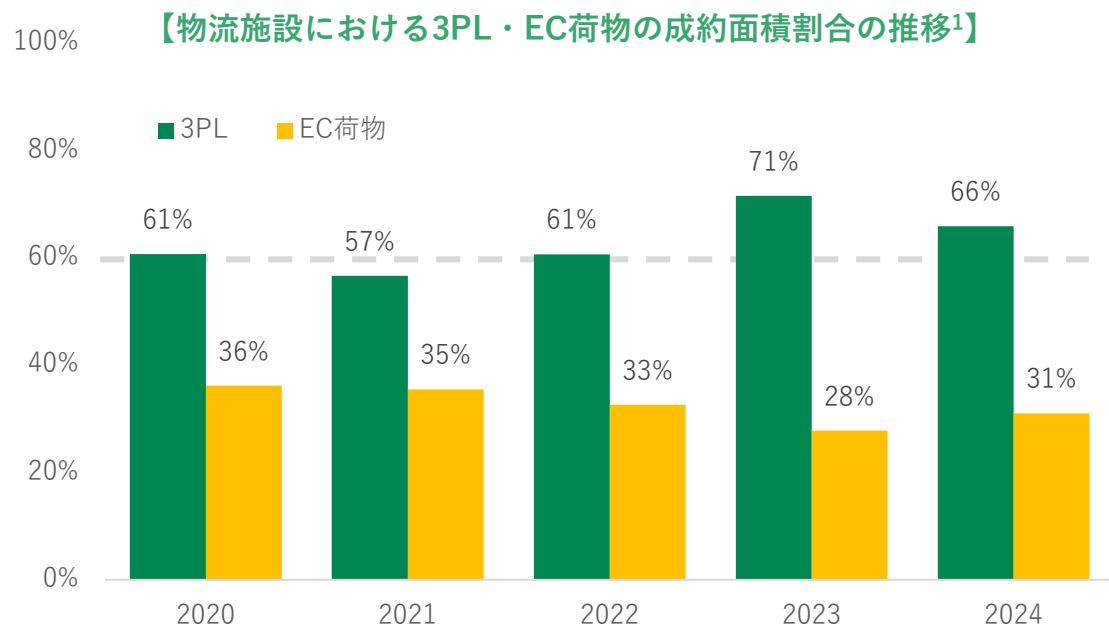
出所：日本GLP及びGLPジャパン・アドバイザーズ

インフレ環境の中で安定的な需要が継続

需要を牽引してきた3PL企業・ECに関連した需要は継続、社会背景の変化の中でも3PL企業は収益性を改善

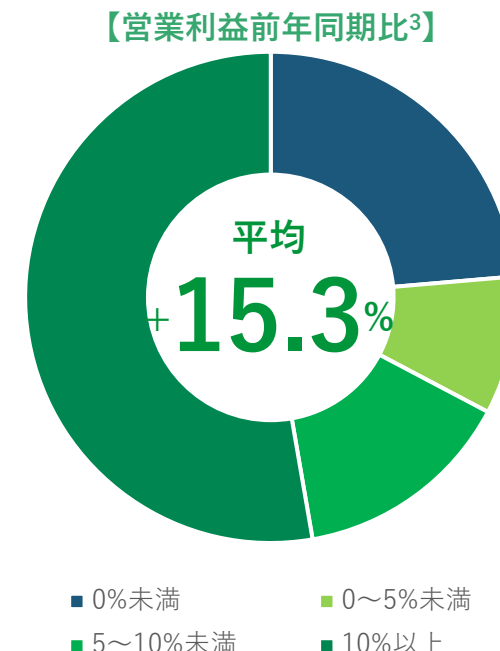
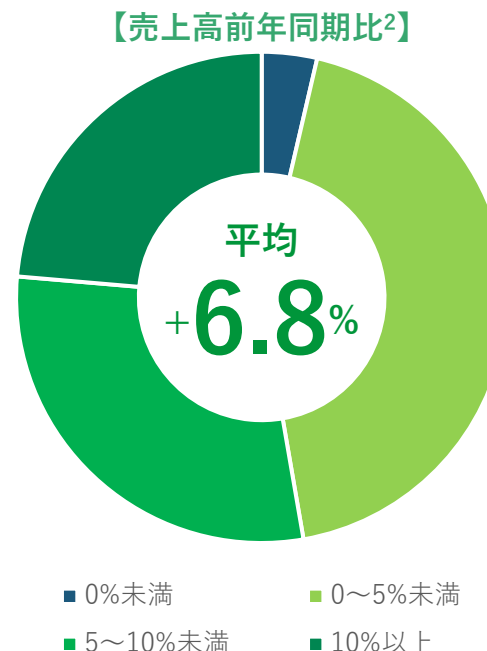
3PLを中心とした需要構造の継続

- 3PL企業およびEC荷物に関する成約実績は引き続き安定して推移しており、3PL需要においては全体の60%程度を継続的に占め、需要を牽引



3PL企業の売上高・営業利益の推移

- 労務費の上昇や2024年問題等を背景に物流オペレーションの最適化が求められる中、3PL企業の事業規模は拡大基調
- 3PL企業のコスト転嫁は確実に進んでおり、営業利益も改善基調



出所：日本GLP及びGLPジャパン・アドバイザーズ

6. GLP投資法人の概要



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¹

5.1%

運用物件価値²

1兆1,423 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

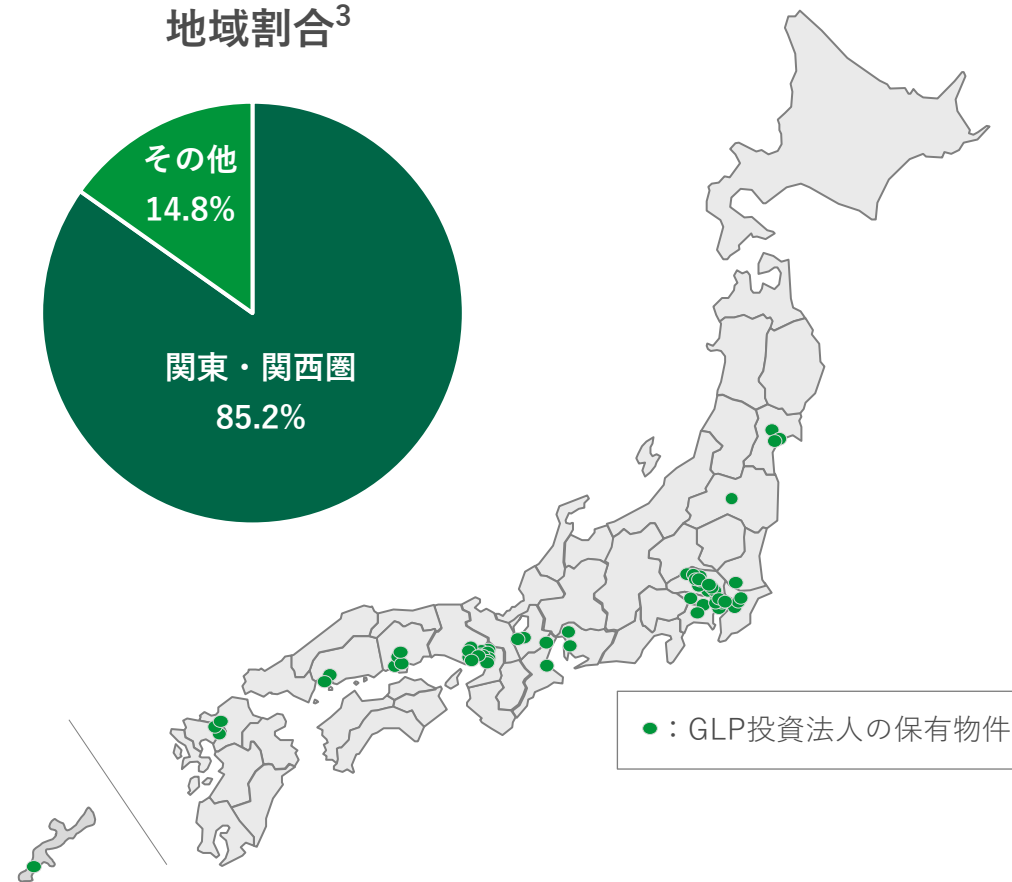
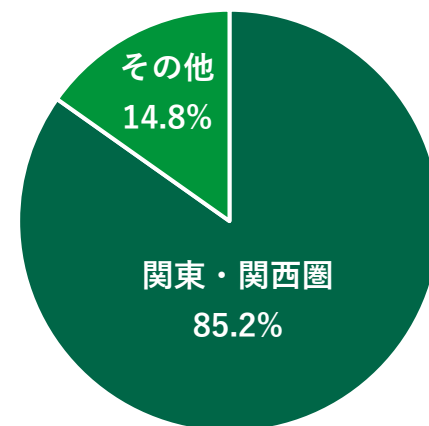
運用物件数²

88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³



1. 2025年2月28日時点の実績12か月の分配金利回りとなります。
2. 2025年2月28日時点の鑑定評価額です。
3. 「地域割合」は物件取得価格ベースで算出しています。

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¹

直近10年間で
+49%成長

賃料増額率²

契約満期時: +6.8%
契約期中: +5.3%

物件売却実績

10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
99.3%

資産規模³

88物件
1兆1,423億円

テナント分散³

リース契約締結テナント数

173社

財務健全性

格付

日本格付研究所

AA



鑑定LTV³

鑑定評価額総額に占める有利子負債割合

34.7%

固定金利比率³



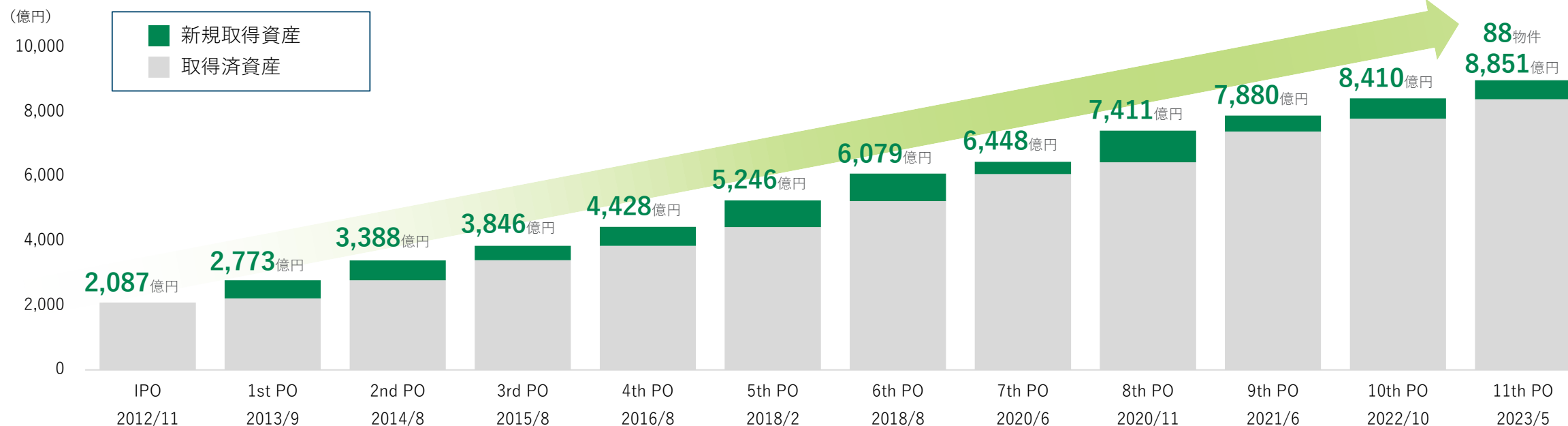
94.8%

1. 年間の分配金は同年度の決算期（8月期と翌年2月期）の合計を基に算出しています。
2. 契約満期時は直近3年平均の実績、契約期中は2025年2月期の実績となります。
3. 2025年2月28日時点です。

GLP投資法人の外部成長の変遷

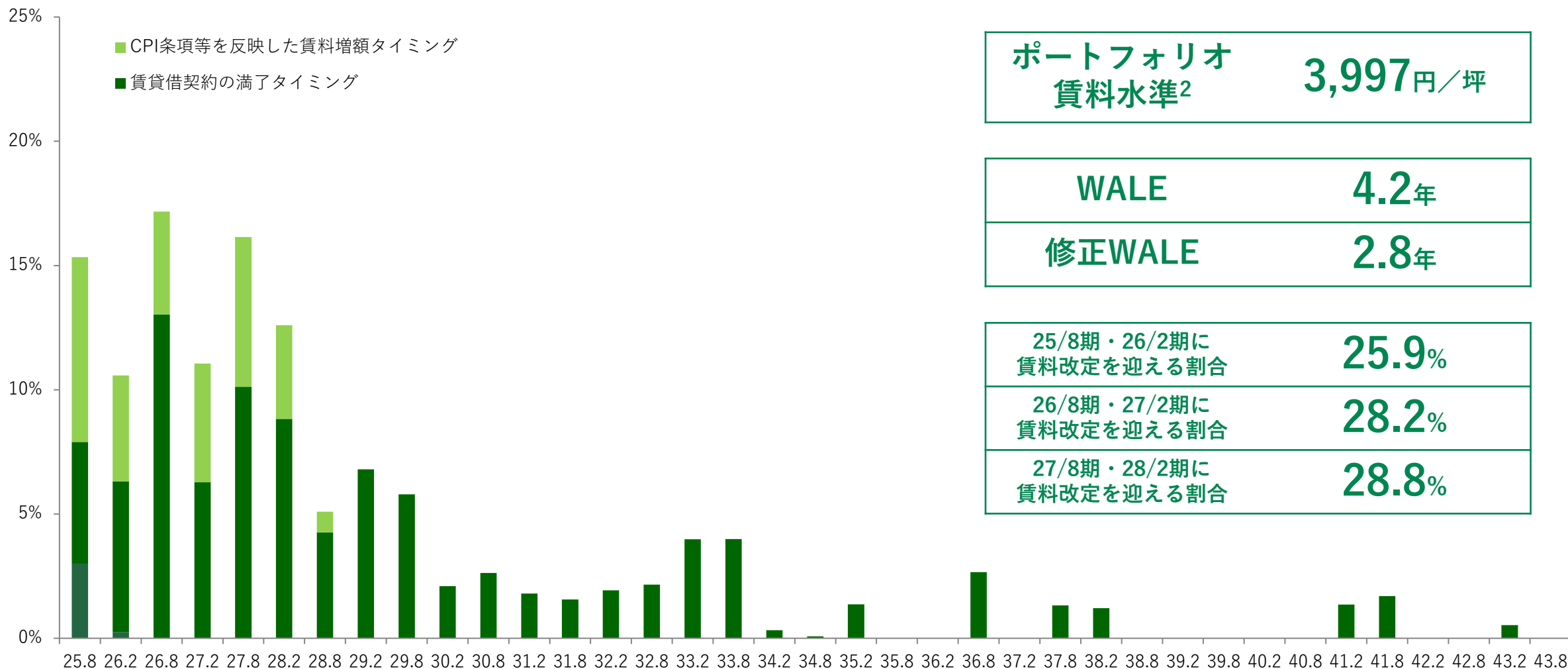
上場以来、継続的な外部成長を通じた投資主価値の向上を実現

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%)



賃料増額の実現機会

賃貸借契約満期の分散状況¹



1. 2025年3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2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。

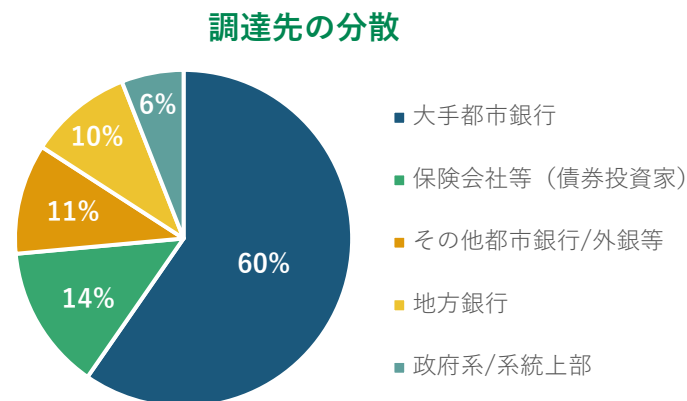
分散の効いたデットファイナンス

分散を効かせた安定的な財務運営を継続

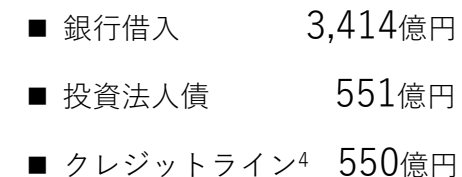
デットファイナンスの状況



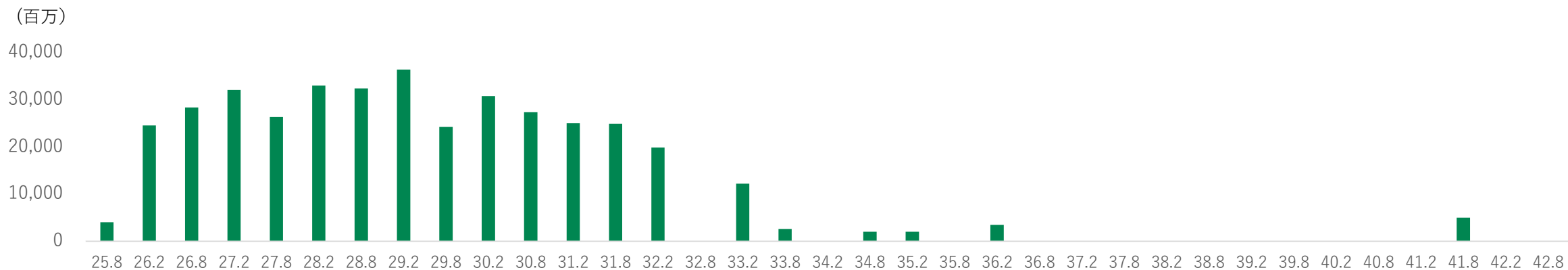
分散された財務運営および戦略



調達手法の分散



分散されたマチュリティラダー



7. Appendix



2025年2月期：決算の概要（対2024年10月予想比）

NOIの増加や自己投資口取得の影響により、分配金は対期首予想比+126円

項 目		A 期首予想 (10/15時点)	B 2025年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	28,889	29,077	+188
	NOI	20,848	21,173	+325
	営業利益	16,283	16,527	+243
	経常利益	14,586	14,857	+270
	当期純利益	14,772	15,045	+272
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,308	3,434	+126
	利益超過分配金を除く (1)	3,016	3,136	+120
	利益超過分配金 (2)	292	298	+6
その他	期末稼働率 ¹	99.5%	99.5%	+0.0%
	期中平均稼働率	99.5%	99.5%	+0.0%

DPU差異要因 (金額単位：円)

+68 NOIの増加

・ 賃料収入の増加	+6
・ 水道光熱費収支	+21
・ リーシングコミッションの減少	+9
・ 発電設備賃貸収入の増加	+8
・ 損害保険料の減少	+5
・ 修繕費の減少	+5
・ その他賃貸事業費用の減少等	+14

▲12 各種費用の増加

・ 資産運用報酬の増加	▲20
・ 受取利息の増加	+5
・ 減価償却費の減少	+1
・ その他費用の減少等	+2

+70 財務戦略

・ 自己投資口の取得	+69
・ 財務コストの予想対比下振れ	+1

→ +126 (対期首予想比)

2025年2月期：決算の概要（対前期比）

NOIの増加や物件売却に加え、自己投資口取得の影響により分配金は対前期比+276円

項 目		A 2024年 8月期実績	B 2025年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	27,448	29,077	+1,629
	NOI	21,595	21,173	▲421
	営業利益	14,754	16,527	+1,772
	経常利益	13,112	14,857	+1,745
	当期純利益	14,003	15,045	+1,042
1口当たり 分配金（円）	合計 (1) + (2)	3,158	3,434	+276
	利益超過分配金を除く (1)	2,859	3,136	+277
	利益超過分配金 (2)	299	298	▲1
その他	期末稼働率 ¹	99.5%	99.5%	+0.0%
	期中平均稼働率	99.9%	99.5%	▲0.4%

DPU差異要因 (金額単位：円)

+355 物件売却による影響

・ 売却益の増加	+449
・ NOIの剥落等	▲94

▲26 NOIの減少

・ 賃料収入の増加	+16
・ 修繕費の減少	+7
・ リーシングコミッションの減少	+2
・ 発電設備賃貸収入の減少	▲43
・ 外注委託費の増加	▲5
・ その他賃貸事業費用の増加等	▲3

+12 各種費用の減少

・ 資産運用報酬の減少	+11
・ 受取利息の増加	+5
・ 減価償却費の減少	+3
・ 財務コストの増加	▲11
・ その他費用の減少等	+4

▲131 GLP 舞洲IIに係る保険金受領等

+66 財務戦略

・ 自己投資口の取得	+66
------------	-----

→ +276 (対前期比)

2025年8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▲179円

項目		A 2025年 2月期実績	B 2025年 8月期予想 ¹	B - A	2026年 2月期予想 ¹
運用状況 (百万円)	営業収益	29,077	28,625	▲452	27,729
	NOI	21,173	21,077	▲96	20,415
	営業利益	16,527	15,839	▲687	15,177
	経常利益	14,857	14,001	▲855	13,254
	当期純利益	15,045	14,196	▲849	13,443
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	3,434	3,255	▲179	3,100
	利益超過分配金を除く (1)	3,136	2,958	▲178	2,802
	利益超過分配金 (2)	298	297	▲1	298

DPU差異要因 (金額単位：円)

▲126 物件売却による影響
 ・ GLP郡山 I, GLP奈良売却効果 ▲598
 ・ 2025年8月期売却想定 +472

▲8 2024年新規取得物件の公租公課

▲9 NOIの減少
 ・ 賃料収入の増加 +14
 ・ 発電設備賃貸収入の増加 +37
 ・ リーシングコミッションの増加 ▲22
 ・ 水道光熱費収支 ▲10
 ・ 公租公課の増加 ▲8
 ・ 修繕費の増加 ▲3
 ・ その他賃貸事業費用の増加等 ▲17

▲36 各種費用の減少
 ・ 資産運用報酬の減少 +5
 ・ 財務コストの増加 ▲33
 ・ 減価償却費の増加 ▲1
 ・ その他費用の増加等 ▲7

▲179 (対前期比)

38 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. 2025年4月14日付「2025年2月期 決算短信」に記載の2025年8月期及び2026年2月期業績予想を記載しています。

GLP物件の賃料増額事例

テナント戦略に合致する立地、スペックとGLPグループのカスタマーサポート力が評価され大幅な賃料増額を実現

GLP 尼崎



テナント業種	主な荷物	賃料上昇率
3PL	多品種	+14.9%

- 3PL物流企業が関西展開の先駆けとなる拠点として新規に入居
- グループ企業がGLP他物件に入居しており、**GLPの高い物件管理能力及びGLPコンシェルジュによる荷主紹介機能を高く評価**
また高い物件スペックや、立地優位性(IC至近でかつ駅徒歩圏内)を踏まえて入居を決定
- **テナント入れ替え時にダウンタイムなしで賃料の大幅増額を実現**

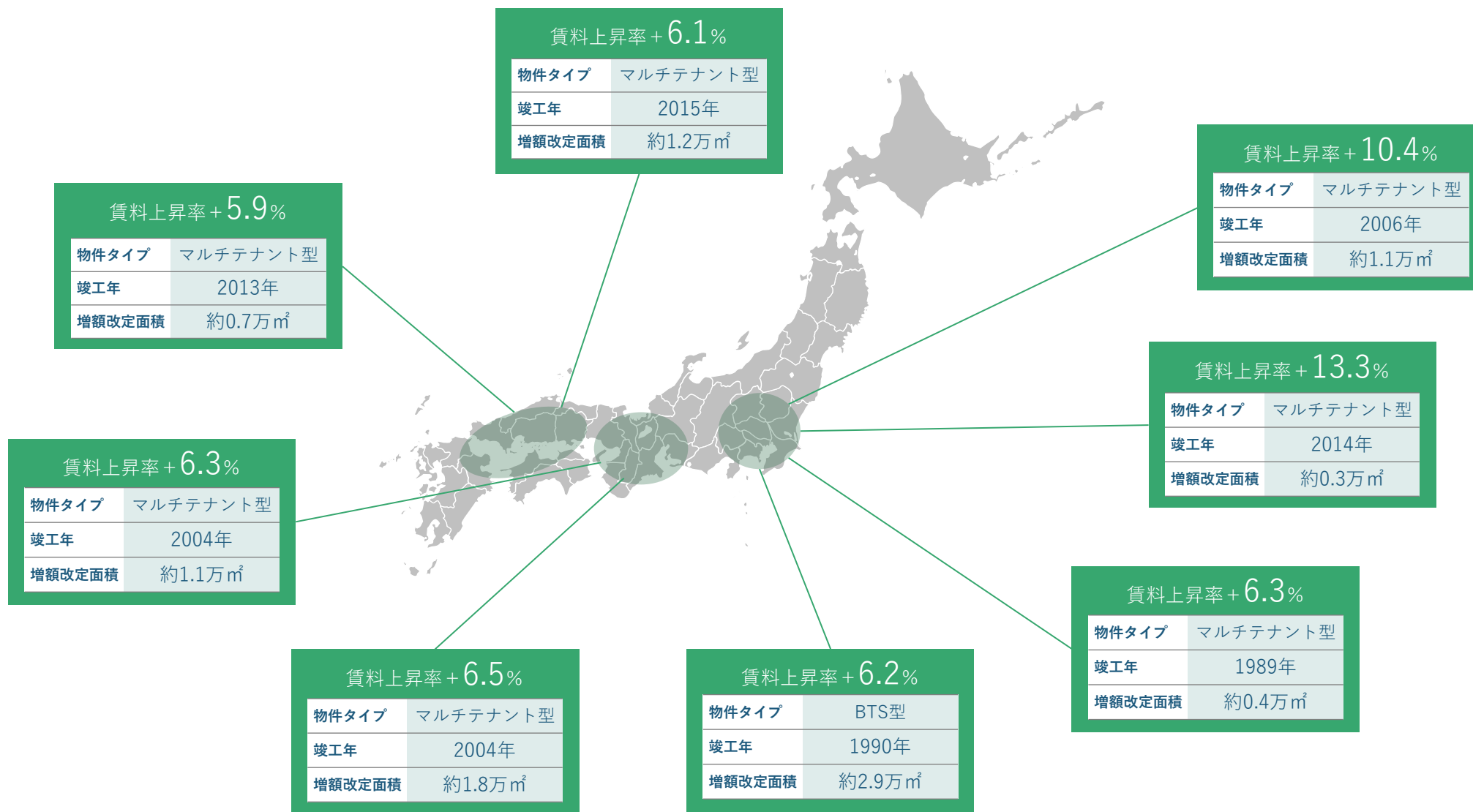
GLP 座間



テナント業種	主な荷物	賃料上昇率
3PL	化粧品	+11.9%

- 入居後初の再契約交渉
- GLPのエンジニアリングチームが**入居時にテナントの要望や倉庫利用方法を詳細に分析し、効率性が高く快適な庫内環境を提供**
- テナント/荷主の倉庫環境への**満足度は高く、長期利用意向が強い中、リーシング担当による丁寧なマーケット説明を通じ、賃料上昇での再契約締結**

増賃事例

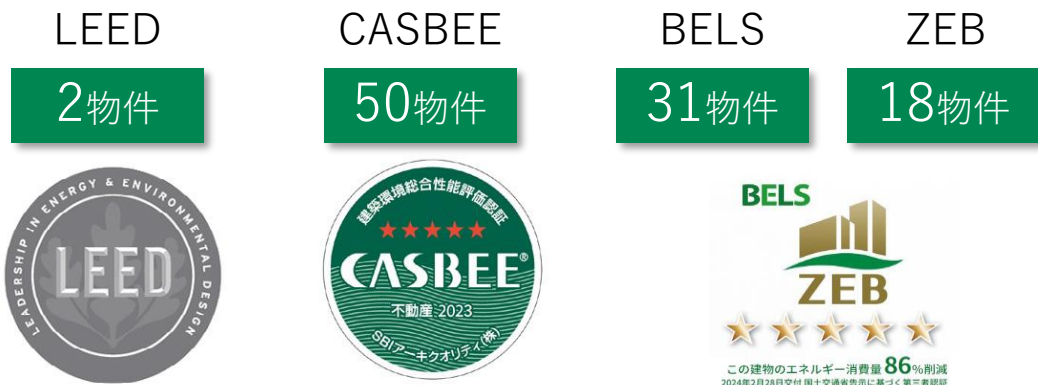


1. 本頁における事例は、2025年2月期及び2025年8月期の賃料増額事例より抜粋しています。
 2. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。

ESGの取組み「外部認証・イニシアティブ」

環境認証の取得

- 2025年2月期には、GLP加須II等の3物件で環境認証を新規取得
- 本投資法人の環境認証取得割合は延床面積ベースで91.3%¹と高水準を維持



高い外部評価を獲得

- 2024年GRESBリアルエステイト評価における「Global Sector Leader」・「Regional Sector Leader」への5年連続選出
- MSCI ESG評価で毎年スコアアップを実施し、現在A評価を獲得

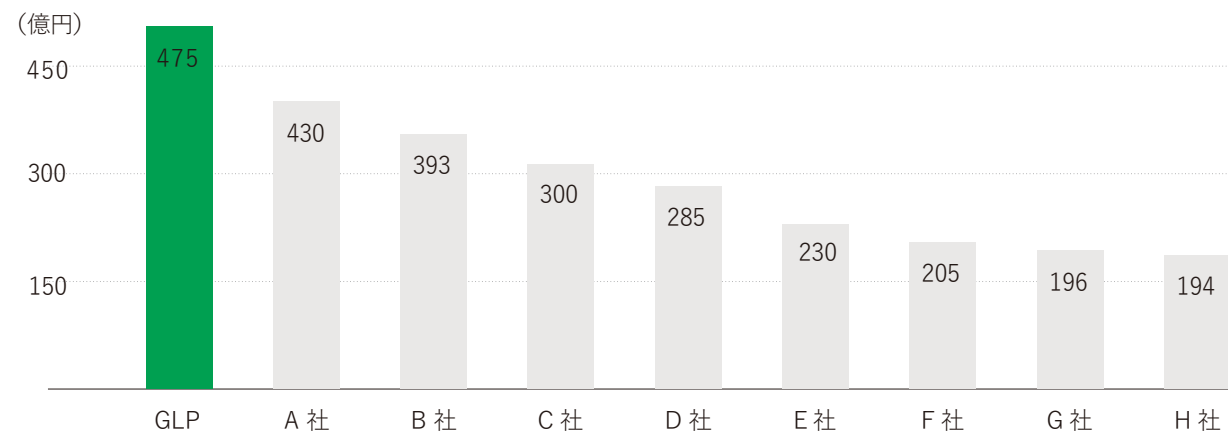


各種イニシアティブへの参加

- 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



ESG債の累計発行額²がJ-REIT首位

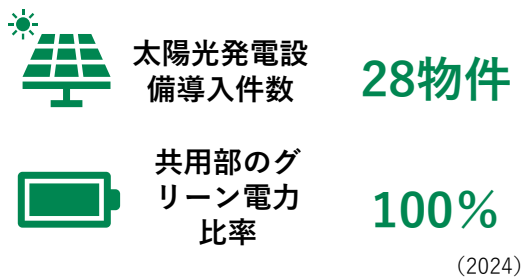


1. 「環境認証取得割合」は2025年2月末時点。
 2. 「ESG債の累計発行額」は2025年2月末時点。

ESGの取組み「環境」

再生可能エネルギーへの取組み

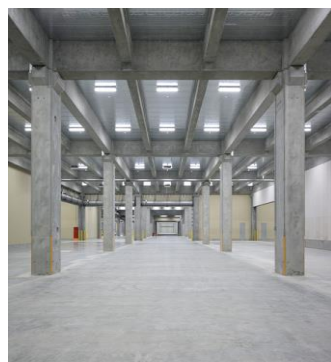
- 2050年までにカーボンニュートラルを達成することを目指し、太陽光発電設備の導入や施設間でのエネルギーの融通、再生可能エネルギーの調達等を通じ、GHGを削減。



環境に配慮した建物



断熱パネル



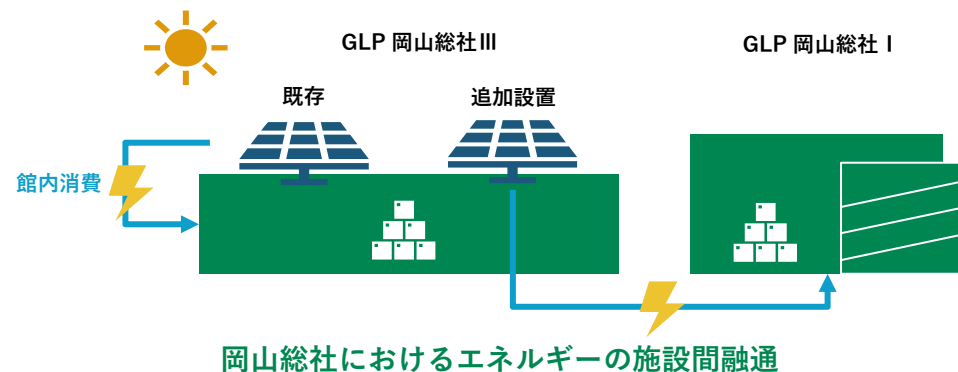
LED照明



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

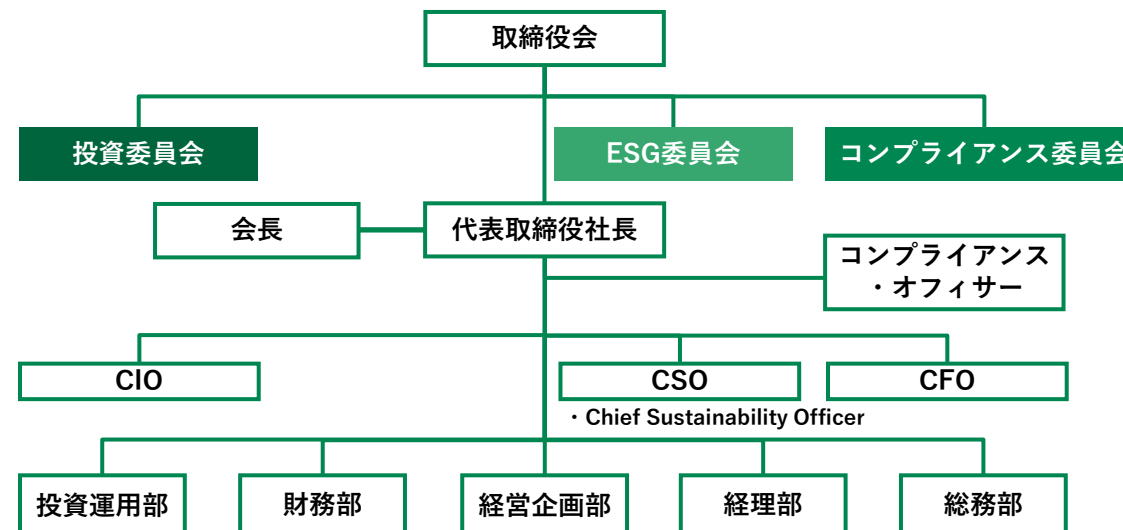


■ 免震ピット



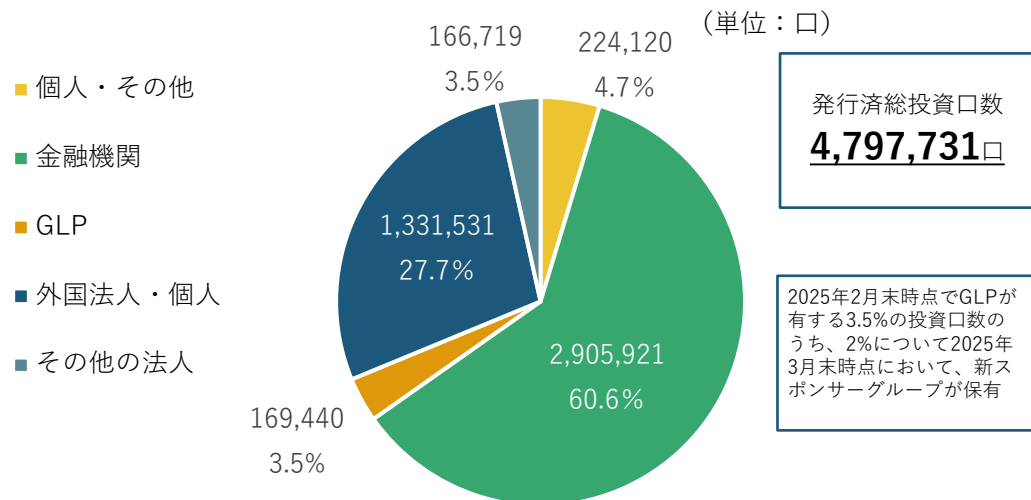
ESGの推進体制

- 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。



投資主の概況

所有者別投資口数¹



所有者別投資主数

(単位：人)	9期 (2016/8期)	10期 (2017/2期)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)	18期 (2021/2期)	19期 (2021/8期)	20期 (2022/2期)	21期 (2022/8期)	22期 (2023/2期)	23期 (2023/8期)	24期 (2024/2期)	25期 (2024/8期)	26期 (2025/2期)
金融機関	144	151	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222	209	226	222	220
国内法人	247	239	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367	464	436	407	419
外国法人・個人	292	260	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599	597	618	423	416
個人・その他	13,630	13,871	13,944	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986	16,359	16,724	16,596	16,657	17,635	19,897	20,192	20,548	21,760
合計	14,313	14,521	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980	17,477	17,905	17,737	17,790	18,823	21,167	21,472	21,600	22,815

上位投資主の概要²

(2025年2月期末時点)

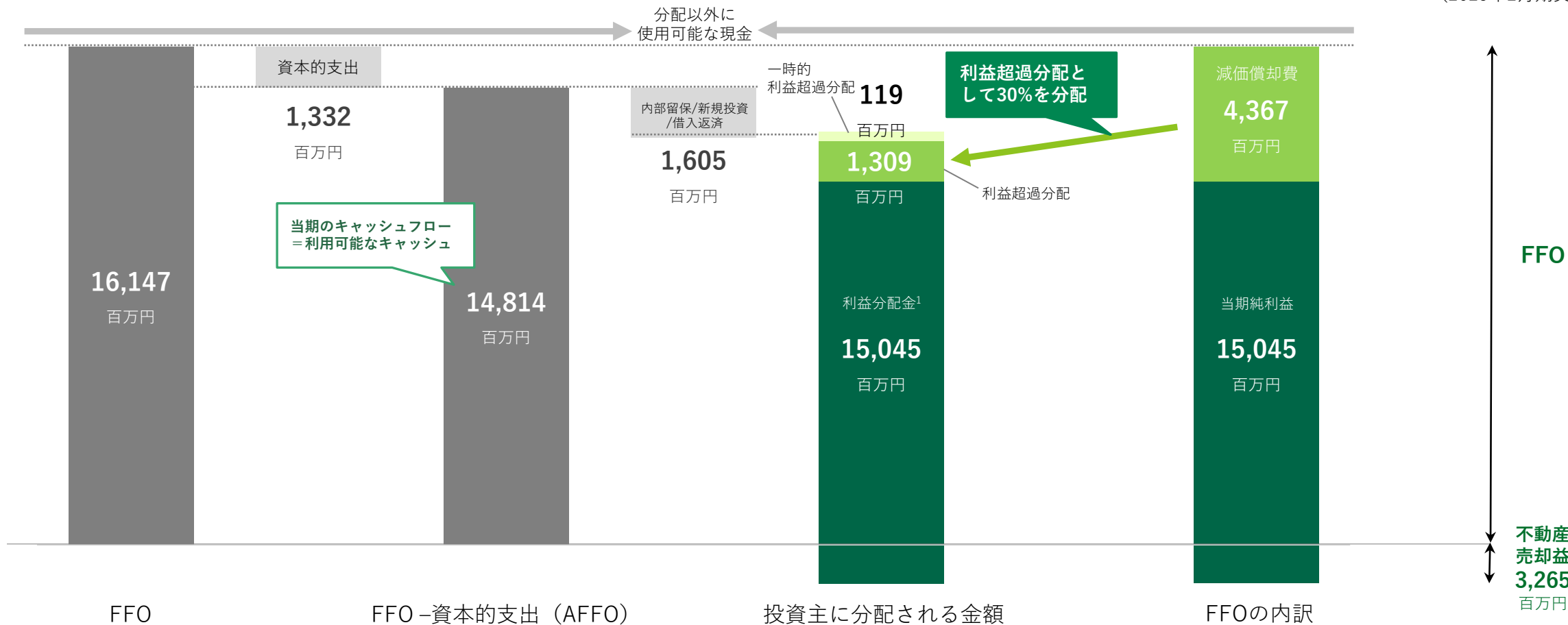
名称	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,114,211	23.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	817,617	17.0%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	235,082	4.8%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	170,944	3.5%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	166,240	3.4%
SMBC日興証券株式会社	74,413	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	73,074	1.5%
J P モルガン証券株式会社	69,873	1.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	67,952	1.4%
上田八木短資株式会社	57,639	1.2%
合計	2,847,045	59.3%

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

2. 「上位投資主の概要」における比率は小数点第2位以下を切り捨てで記載しています。

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2025年2月期実績)



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。

ポートフォリオ一覧1

(2025年2月28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 ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ¹	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	0.9%	-	-	-	-
関東圏-07	GLP加須	11,500	1.3%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-09	GLP杉戸II	19,000	2.1%	101,272	100,345	99.1%	4
関東圏-10	GLP岩槻	6,940	0.8%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-11	GLP春日部	4,240	0.5%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP越谷II	9,780	1.1%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP三郷II	14,868	1.7%	57,556	57,556	100.0%	3
関東圏-14	GLP辰巳	4,960	0.6%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP羽村	7,660	0.9%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP船橋III	3,050	0.3%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	6,150	0.7%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP浦安III	18,760	2.1%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP辰巳II a	6,694	0.8%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP東京II	36,373	4.1%	79,073	79,073	100.0%	7
関東圏-23	GLP新木場	11,540	1.3%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP習志野	5,320	0.6%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP杉戸	8,481	1.0%	58,918	58,918	100.0%	1
関東圏-27	GLP松戸	2,356	0.3%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 ²	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	0.8%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP船橋II	7,789	0.9%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP三郷	16,939	1.9%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP新砂	18,300	2.1%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP湘南	5,870	0.7%	23,832	23,832	100.0%	1

ポートフォリオ一覧2

(2025年2月28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 ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ¹	テナント数
関東圏-37	GLP横浜	40,420	4.6%	95,312	95,312	100.0%	5
関東圏-38	GLP川島	12,150	1.4%	42,187	42,187	100.0%	1
関東圏-39	GLP船橋IV	7,710	0.9%	31,576	31,576	100.0%	1
関東圏-40	GLP東扇島II	2,365	0.3%	11,362	11,362	100.0%	1
関東圏-41	GLP狭山日高II	21,630	2.4%	75,719	75,719	100.0%	2
関東圏-42	GLP東扇島III	6,320	0.7%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP浦安II	16,885	1.9%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-44	GLP柏II	8,106	0.9%	32,363	32,363	100.0%	1
関東圏-45	GLP八千代II	13,039	1.5%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP座間	43,113	4.9%	114,147	113,973	99.8%	18
関東圏-47	GLP新座	7,191	0.8%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	GLP狭山日高I	10,300	1.2%	39,579	39,579	100.0%	1
関東圏-49	GLP常総	16,350	1.8%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	GLP北本	15,649	1.8%	48,931	32,649	66.7%	2
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 ⁴	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 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	2.8%	110,228	110,228	100.0%	7
関西圏-07	GLP尼崎II	2,040	0.2%	12,315	12,315	100.0%	1
関西圏-09	GLP堺	2,000	0.2%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP六甲II	3,430	0.4%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP門真	2,430	0.3%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-14	GLP神戸西	7,150	0.8%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP深江浜	4,798	0.5%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP舞洲I	19,390	2.2%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP大阪	36,000	4.1%	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

ポートフォリオ一覧3

(2025年2月28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 ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ¹	テナント数
関西圏-19	GLP西宮	2,750	0.3%	19,766	19,766	100.0%	1
関西圏-20	GLP滋賀	4,550	0.5%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP寝屋川	8,100	0.9%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	GLP六甲Ⅲ	7,981	0.9%	31,239	31,239	100.0%	2
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	2,175	0.2%	12,478	12,478	100.0%	1
関西圏-24	GLP尼崎Ⅲ	6,665	0.8%	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	1.4%	62,995	62,995	100.0%	7
その他-22	GLP岡山総社Ⅱ	12,700	1.4%	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	2.0%	57,700	57,700	100.0%	1
合計 (88物件)		885,145	100.0%	3,463,786	3,446,003	99.5%	173

鑑定評価額一覧1

(2025年2月28日時点)

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	34,800	35,500	3.2%	34,000	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	7,070	7,270	4.0%	6,990	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	9,190	-	-	9,190	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	28,700	29,200	3.5%	28,200	3.3%	3.7%
関東圏-10	GLP岩槻	JLL森井鑑定株式会社	11,100	11,400	3.6%	10,800	3.4%	3.8%
関東圏-11	GLP春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,420	5,550	3.6%	5,290	3.4%	3.8%
関東圏-12	GLP越谷II	JLL森井鑑定株式会社	16,600	17,000	3.5%	16,200	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-4y 3.4% 5y- 3.6%	3.8%
関東圏-16	GLP船橋III	シービーアールイー株式会社	4,950	4,940	3.7%	4,950	3.4%	3.7%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	9,190	9,370	4.3%	9,000	4.1%	4.5%
関東圏-18	GLP浦安III	株式会社谷澤総合鑑定所	26,600	26,600	3.2%	26,600	1y-3y 3.1% 4y- 3.2%	3.3%
関東圏-19	GLP辰巳II a	JLL森井鑑定株式会社	10,100	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	59,500	61,000	3.1%	58,000	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	16,400	3.3%	15,800	1y-8y 3.2% 9y- 3.4%	3.5%
関東圏-24	GLP習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	6,620	6,620	3.9%	6,620	1y-3y 3.7% 4y- 3.9%	4.0%
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	11,200	11,400	3.7%	10,900	3.5%	3.9%
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,790	3,880	3.8%	3,690	3.6%	4.0%
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	20,600	20,950	3.4%	20,250	3.2%	3.6%
関東圏-29	GLP厚木II	株式会社谷澤総合鑑定所	29,000	29,800	3.2%	28,600	1y 3.2% 2y- 3.3%	3.4%

鑑定評価額一覧2

(2025年2月28日時点)

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-30	GLP吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	14,200	14,600	3.7%	14,000	1y 3.7% 2y- 3.8%	3.9%
関東圏-31	GLP野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	6,200	6,220	3.9%	6,190	3.8%	3.9%
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	8,850	8,950	3.4%	8,810	1y-3y 3.2% 4y- 3.4%	3.5%
関東圏-33	GLP船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	8,780	9,130	3.6%	8,630	3.4%	3.8%
関東圏-34	GLP三郷	JLL森井鑑定株式会社	20,200	20,600	3.5%	19,700	3.3%	3.7%
関東圏-35	GLP新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	22,400	23,200	3.3%	22,200	1y 3.2% 2y-10y 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-3y 3.7% 4y- 3.9%	4.0%
関東圏-37	GLP横浜	JLL森井鑑定株式会社	46,000	47,700	3.3%	45,300	3.1%	3.5%
関東圏-38	GLP川島	株式会社谷澤総合鑑定所	13,600	14,000	3.5%	13,400	3.6%	3.7%
関東圏-39	GLP船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	9,690	9,850	3.7%	9,530	3.5%	3.9%
関東圏-40	GLP東扇島Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,840	2,930	3.6%	2,740	3.3%	3.8%
関東圏-41	GLP狭山日高Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	24,100	24,900	3.6%	23,800	3.7%	3.8%
関東圏-42	GLP東扇島Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	8,130	8,330	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	19,100	19,500	3.5%	18,600	2.9%	3.7%
関東圏-44	GLP柏Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	9,810	10,100	3.6%	9,690	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	47,300	47,600	3.5%	47,000	3.2%	3.6%
関東圏-47	GLP新座	シービーアールイー株式会社	8,870	8,810	3.8%	8,870	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%	12,400	1y 3.5% 2y- 3.7%	3.8%
関東圏-49	GLP常総	JLL森井鑑定株式会社	16,600	16,900	3.8%	16,300	3.6%	4.0%
関東圏-50	GLP北本	株式会社谷澤総合鑑定所	15,700	16,300	3.5%	15,400	1y 3.5% 2y- 3.6%	3.7%
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 ⁴	株式会社谷澤総合鑑定所	20,600	21,240	3.2%	20,250	1y-10y 3.2% 11y 3.3%	3.4%
関東圏-52	GLP加須Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	8,700	8,730	3.9%	8,690	1y-10y 3.8% 11y 4.0%	4.1%

鑑定評価額一覧3

(2025年2月28日時点)

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	7,190	7,270	4.3%	7,100	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 ⁴	一般財団法人日本不動産研究所	5,220	-	-	-	-	-
関西圏-04	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	3,470	3,530	4.5%	3,400	4.2%	4.8%
関西圏-05	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	7,610	7,730	4.3%	7,480	3.9%	4.6%
関西圏-06	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	37,300	38,000	3.6%	36,500	3.4%	3.8%
関西圏-07	GLP尼崎II	一般財団法人日本不動産研究所	3,130	3,190	4.4%	3,060	4.0%	4.8%
関西圏-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	5,140	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	9,280	9,420	4.2%	9,130	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	5,910	6,010	4.2%	5,810	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	44,300	46,000	3.4%	43,600	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	7,950	8,130	4.5%	7,770	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	9,440	9,660	3.6%	9,220	3.4%	3.8%
関西圏-22	GLP六甲III	JLL森井鑑定株式会社	9,920	10,300	3.6%	9,750	3.4%	3.8%
関西圏-23	GLP六甲IV	JLL森井鑑定株式会社	2,910	3,090	3.9%	2,830	3.6%	4.1%
関西圏-24	GLP尼崎III	JLL森井鑑定株式会社	6,970	7,260	3.5%	6,840	3.3%	3.7%
関西圏-25	GLP野洲	株式会社谷澤総合鑑定所	6,040	6,170	4.0%	5,980	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	4,270	4,400	4.5%	4,220	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-4y 4.9% 5y- 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2月28日時点)

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-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,780	6,930	4.3%	6,620	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-2y 4.0% 3y-10y 4.2%	4.5%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,640	4,700	4.8%	4,610	1y-2y 4.8% 3y-10y 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	1,660	1,650	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	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	13,700	13,800	4.2%	13,500	3.6%	4.4%
その他-20	GLP富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	7,020	7,160	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%	14,000	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	14,200	4.4%	13,800	1y-3y 4.3% 4y 4.4% 5y- 4.5%	4.6%
その他-24	GLP鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	6,230	6,430	4.3%	6,150	4.4%	4.5%
その他-25	GLP岡山総社Ⅲ	シービーアールイー株式会社	7,400	7,430	4.4%	7,400	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 (88物件)			1,142,340	1,152,370	3.6%	1,119,740	—	3.8%

注記

P4

1. 2025年3月1日現在、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. 「CPI連動条項」とは、消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項および協議により賃料を調整する旨の条項をいいます。なお、CPIに連動して賃料が自動的に増減する旨の条項については、CPIの上昇時のみ連動する条項とCPIの上昇時・下落時のいずれにも連動する条項の双方が含まれます。
3. 「利益成長率」は2023年8月期期初から継続保有する82物件を対象として、2024年2月期及び2025年2月期の年間NOIから金利コストを控除した分配金寄与利益を基に算出しています。
4. 「物流不動産供給の減少見込み」はシービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2024年12月期）」による延床面積5,000㎡以上の物流施設の2023年供給実績及び2025年供給見込みを基に算出しています。

P6

1. 2025年3月1日現在、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3月27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. AUM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。

P7

1. 2025年3月1日現在、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。出典：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. 2024年12月31日時点の総資産額（Gross Asset Value, GAV）に基づいています。
4. 2025年4月4日時点のRefinitivのデータをもとに、Ares Management Corporation（NYSE: ARES）、Ares Capital Corporation（NASDAQ: ARCC）、Ares Commercial Real Estate Corporation（NYSE: ACRE）の公開株式の機関投資家保有状況に関して記載しています。
5. プライベートの直接的機関投資家には、Ares Management Corporationのファンド商品に投資している公開株式投資家および個人投資家は含まれていません。
6. 2024年12月31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。2024年12月31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。

P9

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

P11

1. 「2025年2月期改定契約」とは、2025年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約を意味します。
2. 「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。以下同じです。
3. 「CPI連動条項による改定」には、当該期に消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が増減した契約を記載しています。

注記

P12

- 「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。なお、2025年8月期及び2026年2月期における鑑定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から、2025年8月期及び2026年2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。

P14

- 「契約内定見込率」とは、2025年8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。

P16

- 「物件取得実績」は2025年2月期末時点までに本投資法人がスポンサーまたは第三者から取得した物件（売却済みの物件を含む）を集計しています。
- 「優先交渉権対象物件」は2025年2月末日時点で本投資法人がブリッジスキームも活用し、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利または取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡減させることができる契約形態の対象資産を含む、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有する物件をいいます。
- 「実績NOI上昇率」は2025年2月末日時点で本投資法人が保有する物件のうち、2014年2月末日時点より保有していた29物件の2014年8月期NOIと2015年2月期NOIの合計値と2024年8月期NOIと2025年2月期NOIの合計値を比較した成長率をいいます。なお、比較対象期において異常値を示す物件（現在地地として保有しているGLP舞洲Ⅱ及びGLP習志野Ⅱ、比較対象期において稼働要因による変動が大きいGLP郡山Ⅲ）を除外して算出しています。19頁の過去10年保有物件の実績NOIの増加率も同様です。
- 「今後の賃料上昇率見込み」は2025年8月期から2026年8月期の賃料上昇率を、各期の改定対象面積で加重平均して算出しています。
- 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいいます。
- 「物件売却実績」は2020年8月期から2025年2月期までの譲渡物件を対象に集計しており、金額は譲渡価格の合計値を示しています。なお、売却実績についてはGLP習志野Ⅱの建物部分の譲渡を除外して集計しています。

P19

- 「過去10年保有物件の鑑定評価額増加率」は2025年2月末日時点で本投資法人が保有する物件のうち、2014年2月末日時点より保有していた29物件の2015年2月期末時点の鑑定評価額と2025年2月期末時点の鑑定評価額を比較した成長率をいいます。なお、GLP舞洲Ⅱ、GLP習志野Ⅱ、GLP郡山Ⅲを除外して算出しています。

P20

- 「年間の分配金寄与利益成長シミュレーション」は、ポートフォリオ全体の賃料上昇と金利コストの増加幅を基に、分配金寄与利益の年間変動率を試算しています。なお、賃料上昇については、契約更改やCPI連動条項による賃料改定等により年間でポートフォリオ全体の25%において表記載の賃料上昇が生じるものと仮定して試算しています。金利コストの増加幅は、2025年2月期末時点の有利子負債と金利コストを基に算出しています。

P21

- 「GLP物件のマーケット賃料」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各比較時点のレポート取得時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。）の比較時点の前年末時点の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おり、小数第一位を四捨五入して用いています。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。
- 「GLP賃料」は、本投資法人が各比較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。）の比較時点の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おり、小数第一位を四捨五入して用いています。
- 「修正WALE」は2025年2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。
- 「WADE」は、2025年2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。
- 「インフレ対応導入率」は、2025年2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。

注記

P23

- 「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。

P28

- 「3PL」は契約先が3PL企業、「EC荷物」は契約先の取り扱い荷物がEC系荷物の成約面積を対象としています。
- 上場している物流関連銘柄のうち、スピーダの業種分類において「トラック（企業物流）」「倉庫業界」に分類される上場企業55社の2024年4月～12月を含む決算期における開示情報を基に、売上高単純平均で算出。なお、決算期および比較対象期間（前年同期）は企業ごとに異なります。
- 上場している物流関連銘柄のうち、スピーダの業種分類において「トラック（企業物流）」「倉庫業界」に分類される上場企業55社の2024年4月～12月を含む決算期における開示情報を基に、営業利益単純平均で算出。なお、決算期および比較対象期間（前年同期）は企業ごとに異なります。

P32

- 金額はいずれも取得価格に基づきます。なお、2023年度に記載の88物件、8,851億円には、第11回公募増資以降の物件売買が含まれています。
- 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電施設13設備・49億円を含みます。

P34

- 「平均年限」は、2025年3月末時点における有利子負債について、借入実行日または発行日から元本の最終返済期限または償還期限までの期間を各有利子負債金額に基づき加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「All in コスト」は、2025年3月末時点の利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出し、小数第三位を四捨五入して記載しています。
- 「鑑定 LTV」は、本投資法人の2025年2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2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2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額) ÷ 2025年2月期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計額) × 100」
- 「クレジットライン」は、三井住友銀行、三菱 UFJ 銀行及びみずほ銀行から本投資法人にコミットメントベースで設定された150億円（既存借入金及び投資法人債の償還時の返済、大規模災害発生時の修繕費用への充当が可能）とア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。

P36-37

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

P47-49

- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。

P50-53

- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「GLP 舞洲II」の「期末算定価格」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、東京証券取引所市場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

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

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

お問合せ先
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
TEL:03-6897-8810
<https://www.glpjreit.com/>