ALFALINK 茨木2

Marq 広島2

Marq 常総2

2026年8月期（第29期）決算説明資料

GLP投資法人

2026年10月15日

GLP J-REIT

目次

1.	運用ハイライト	P3
2.	業績概要・業績見通し	P5
3.	成長のドライバー	
	① 高い専門性と実行力を有する事業プラットフォーム	P10
	② 物流不動産市場の改善と競争力のあるポートフォリオ	P12
	③ 内部成長戦略	P15
	④ キャピタルアロケーションと外部成長	P22
	⑤ 財務戦略	P29
	⑥ 利益超過分配の引き上げ	P32
Appendix		P34

1.運用ハイライト

運用ハイライト

業績概要	■ **26年8月期は、力強い内部成長、規律あるキャピタルアロケーションや継続的利益超過分配（OPD）[1]水準の引き上げ等を通じて巡航DPU[2]は2,851円（当初予想比＋9.9%）**で着地 ■ 巡航DPUの成長に加えて、ポートフォリオクオリティ向上に資する物件売却による売却益の拡大を通じて**26年8月期のDPUは過去最高の3,660円（当初予想比＋19.7%）**を実現
物流不動産ファンダメンタルズ改善の加速	■ **首都圏の空室率は[3]足許1年間で2.2%減少し、6.6%にまで改善。関西圏の空室率[3]は2.8%**と引き続きタイトな需給環境が継続しており、過去10年間で最小の供給水準が予想される2027年を前に需給環境の改善が進展 ■ マーケット賃料の上昇が加速するなか、ポートフォリオの**レントギャップは14.9%[4]と**、今後の更なる賃料成長余地を有す
力強さと継続性を両立した内部成長	■ 26年8月期の契約満期での賃料増額率は**10.1%**、27年2月期は**14-16%**を見込み。**引き続き市場を牽引する賃料成長を実現** ■ 26年8月期のCPI連動条項による賃料増額率は**7.4%**、27年2月期は**7-8%**を見込み、**インフレの取り込みも継続推進** ■ ポートフォリオ内に存在する**約250億円のバリューアッドの投資機会**を活用し、中長期的な更なる収益成長を追求
規律あるキャピタルアロケーション	■ NAV対比平均14%ディスカウントで約60億円の自己投資口取得を実施し、新たに**総額100億円の自己投資口取得枠を設定** ■ 巡航DPUの成長に寄与する4物件を、インプライドキャップレートを上回る利回りで取得[5] ■ 2026年8月期は、GLP東海を売却するとともに、Marq富里（2027年2月売却完了予定）の売買契約を締結し、合計で簿価比[6] 78%のプレミアムの譲渡価格で売却を実現見込み
財務戦略	■ **変動金利借入の柔軟な活用およびレンダー取引関係拡大**により、金利上昇局面においても財務コストを抑制すると共に、**滞留資金の活用**による受取利息の増加を通じてDPU成長に貢献 ■ OPD水準を減価償却費の30%から40%に引き上げ、投資主還元を強化

本ページに関する注記はP59をご参照ください。

2.業績概要・業績見通し

業績概要および中期見通しサマリー

2026年8月期のDPUは、力強い内部成長と売却益の上振れにより、当初予想を大きく上回って着地
2027年8月期の予想においても、巡航DPUの中期目標達成に向け、内部成長を主なドライバーとして、着実な成長を見込む

1 実績：2026年8月期

NOI（百万円）
20,977（当初予想比[1]+3.8%）

巡航DPU（円）[2]
2,851 （当初予想比[1]+9.9%）

DPU（円）
3,660（当初予想比[1]+19.7%）

稼働率[4]
98.9 %（当初予想比[1]+1.0%）

成長を牽引した要因

- 賃料増額と稼働率の改善による内部成長
- GLP東海の売却による売却益の上振れ（DPU寄与＋809円）
- 自己投資口取得やOPD引き上げによる還元強化

2 予想：2027年2月期

NOI（百万円）
21,691（2026年2月期比+5.0%）

巡航DPU（円）[2]
2,900 （2026年2月期比+5.8%）

DPU（円）[3]
3,444（2026年2月期比+1.3%）

稼働率[4]
99.1 %（2026年2月期比+1.2%）

成長を牽引する要因

- 10%超の賃料増額を軸とした内部成長
- Marq富里の売却による売却益は、544円の見込み
- 継続的な自己投資口取得による投資主還元

3 予想：2027年8月期

NOI（百万円）
22,216（2026年2月期比+7.5%）

巡航DPU（円）[2]
2,910 （ 2026年2月期比+6.2%）

DPU（円）[3]
3,386（2026年2月期比-0.4%）

稼働率[4]
99.1 %（2026年2月期比+1.2%）

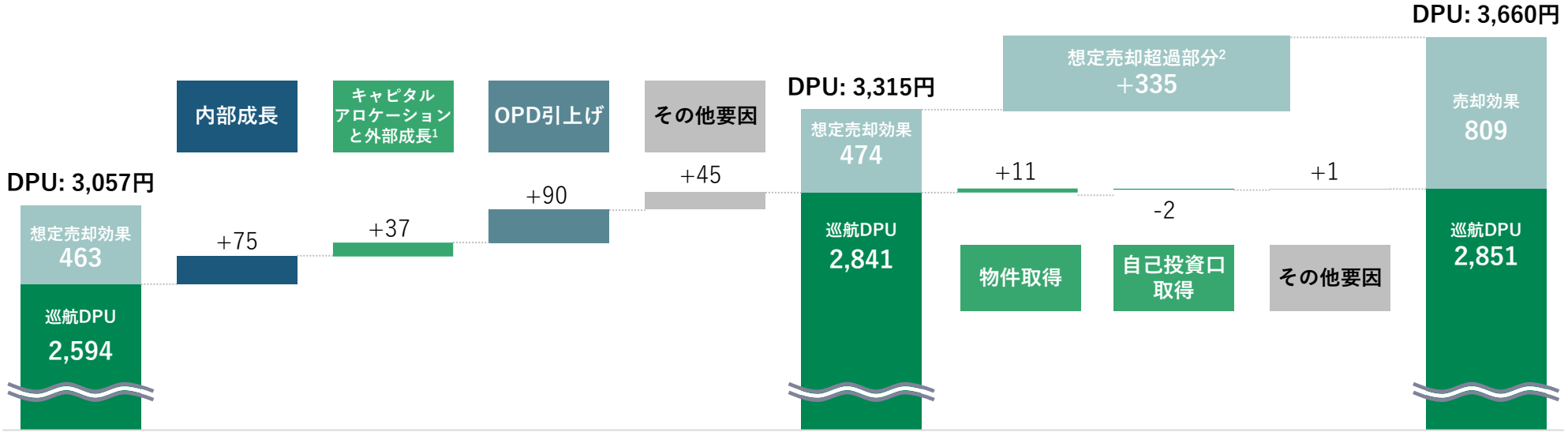
成長を牽引する要因

- 10%超の賃料増額を軸とした内部成長
- 想定の売却益は476円であり（100億円売却前提）、更なるアップサイドも狙う
- バリューアッド投資による収益強化

本ページに関する注記はP59をご参照ください。
本資料に記載された一部の内容は、過去の実績と社内予想・見通しとの比較に関する経営陣の見解を示したものです。予想および見通しには不確実性が伴い、その前提となる仮定、見積りおよび判断が正確であるとは限りません。本情報は情報提供のみを目的としており、将来の実績を示すものでも、投資助言を構成するものでもありません。

2026年8月期業績概要（対2025年10月予想比）

巡航DPUは、内部成長の加速や規律あるキャピタルアロケーション等により、2,851円と当初予想比+9.9%で着地
巡航DPUの成長に加え、売却益が当初予想比大きく上振れしたことにより、DPUは過去最高の3,660円で着地



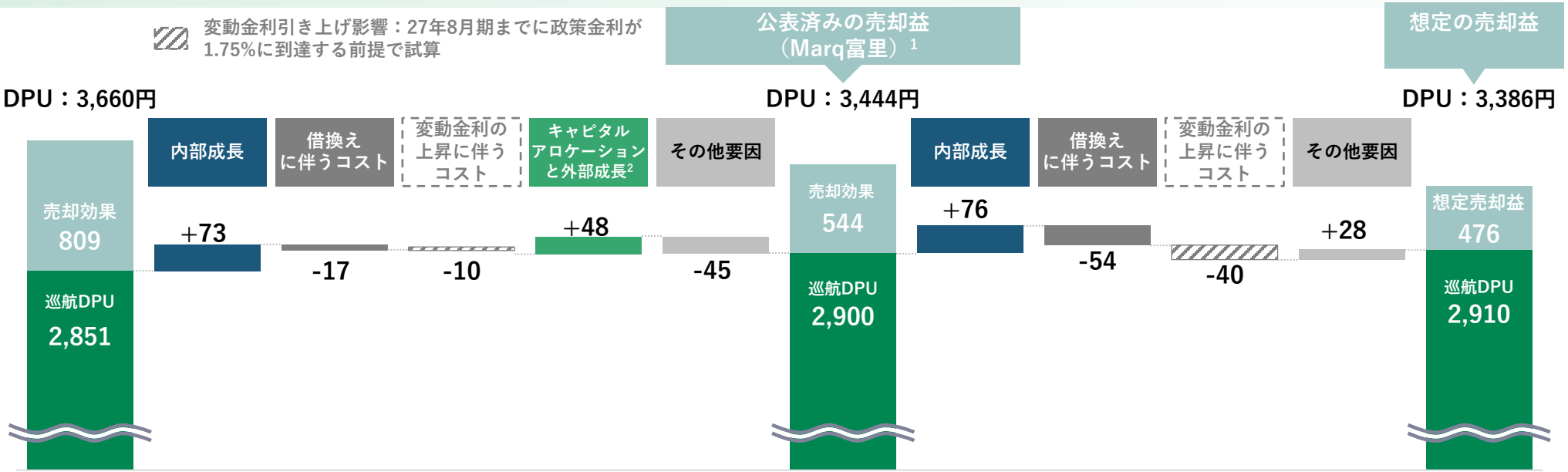
	予想 2025年10月公表	予想 2026年4月公表	2026年8月期実績 （当初予想比）3
NOI	202.1億円	208.9億円	**209.7億円（+3.8%）**
稼働率4	97.9%	98.9%	**98.9%（+1.0%）**
鑑定LTV5	35.3%	35.1%	**36.9%（+1.6%）**

本ページに関する注記はP59をご参照ください。NOIの金額は百万円以下を切り捨て、パーセンテージは小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
業績予想は本日現在で入手可能な情報及び一定の前提に基づくものであり、実際の業績は予想と大きく異なる可能性があります。その達成を保証するものではありません。

GLP J-REIT

2027年2月期／2027年8月期業績予想

力強い賃料成長と規律あるキャピタルアロケーション等により、金利上昇局面においても巡航DPUの継続的な成長を見込む



	2026年8月期 実績	2027年2月期 予想[1]	2027年8月期 予想[3]
NOI	209.7億円	216.9億円	222.1億円（+5.9%）[4]
稼働率[5]	98.9%	99.1%	99.1%（+0.2%）[4]
鑑定LTV[6]	36.9%	37.2%	37.5%（+0.6%）[4]

本ページに関する注記はP59をご参照ください。NOIの金額は百万円以下を切り捨て、パーセンテージは小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
業績予想は本日現在で入手可能な情報及び一定の前提に基づくものであり、実際の業績は予想と大きく異なる可能性があります。その達成を保証するものではありません。

GLP J-REIT

GLP投資法人の力強い投資成果を支える成長基盤

インフレ・金利上昇の環境下、多様な成長ドライバーを活用/強化することで中期的に巡航DPU[1]で4.0%+の成長を目指す

① 高い専門性と実行力を有する事業プラットフォーム

- トラックレコードに裏付けされた高い専門性
- 経験豊富なマネジメントチーム
- 物流不動産に特化した専任の運営チーム
- 規律ある投資・成長戦略の実行

2 物流不動産市場の改善/競争力あるポートフォリオ

3 内部成長戦略

年率成長見込み 4.5-6.5%+

4 キャピタルアロケーションと外部成長

年率成長見込み 0.5-1.5%+

中期目標（2026年2月～2028年8月）

巡航DPU[1]の年率成長 4.0%+[2]

5 財務戦略

年率影響見込み -3.0-4.0%

6 利益超過分配の引き上げ

年率成長見込み 1.0%+

物件売却を通じた含み益の顕在化によるDPUの押し上げ[3]

1. 「巡航DPU」は1口当たり分配金から不動産売却益に伴う影響を除いた巡航ベースでの分配金を記載しています。
2. 「4.0%+」は、2028年8月期を目標とする中期的な巡航DPU成長に関する運用目標であり、予想ではありません。当該目標の達成を保証するものではありません。
3. 「物件売却を通じた含み益の顕在化によるDPUの押し上げ」とは、物件売却により生じ得るDPUの上乗せ効果を指し、4.0%+の中期巡航DPU成長目標には含まれていません。
4. 中期目標の達成を保証するものではありません。また、予想には本質的に不確実性が伴うため、実際の成果または将来の成果を示すものとして依拠すべきではありません。

3－① 成長のドライバー
高い専門性と実行力を有する事業プラットフォーム

成長を実現する強固な事業プラットフォーム

物流不動産およびファンドマネジメントにおける高い専門性と一気通貫の運営体制を活かし、継続的な成長を実現

物流不動産業界を牽引してきた知見・ネットワーク・運営力/グローバルスポンサーの支援

資産運用会社のファンドマネジメント体制

多様なバックグラウンドを持つ人材の専門性を活かした、
多様な成長戦略の策定・実行

人員体制	平均業界経験
19名	13.2年

主な出身領域

- 証券会社
- 機関投資家
- デベロッパー
- メガバンク

スポンサーの物件運営体制

物流の現場を熟知したプロフェッショナルによる、
開発から運営までの一気通貫の運営体制

部署別人員体制

リーシング	施設管理エンジニアリング	用地・物件ソーシング
28名	26名	13名
平均業界経験 13.3年	平均業界経験 9.5年	平均業界経験 15.8年

投資主価値の最大化

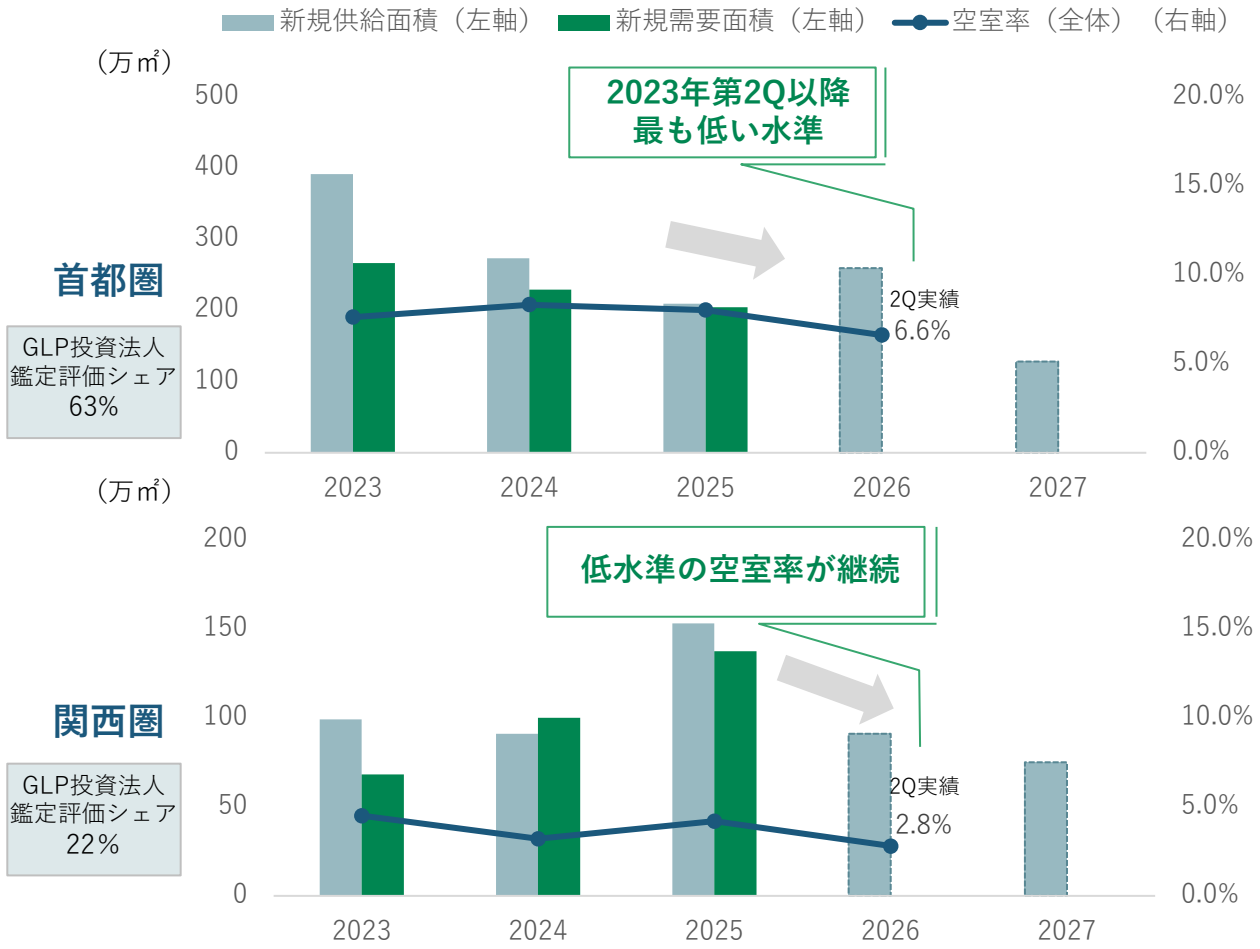
1. 記載の各数値は2026年9月末時点のものです。

3－② 成長のドライバー
物流不動産市場の改善と競争力のあるポートフォリオ

物流不動産市場の需給環境の改善

2026年第2四半期の首都圏の空室率は2023年以降で最低の水準にまで改善し、関西圏においては低水準の空室率が継続
今後の物流施設への新規需要は新規供給を上回る見通しで、需給環境の改善が更に進展する見込み

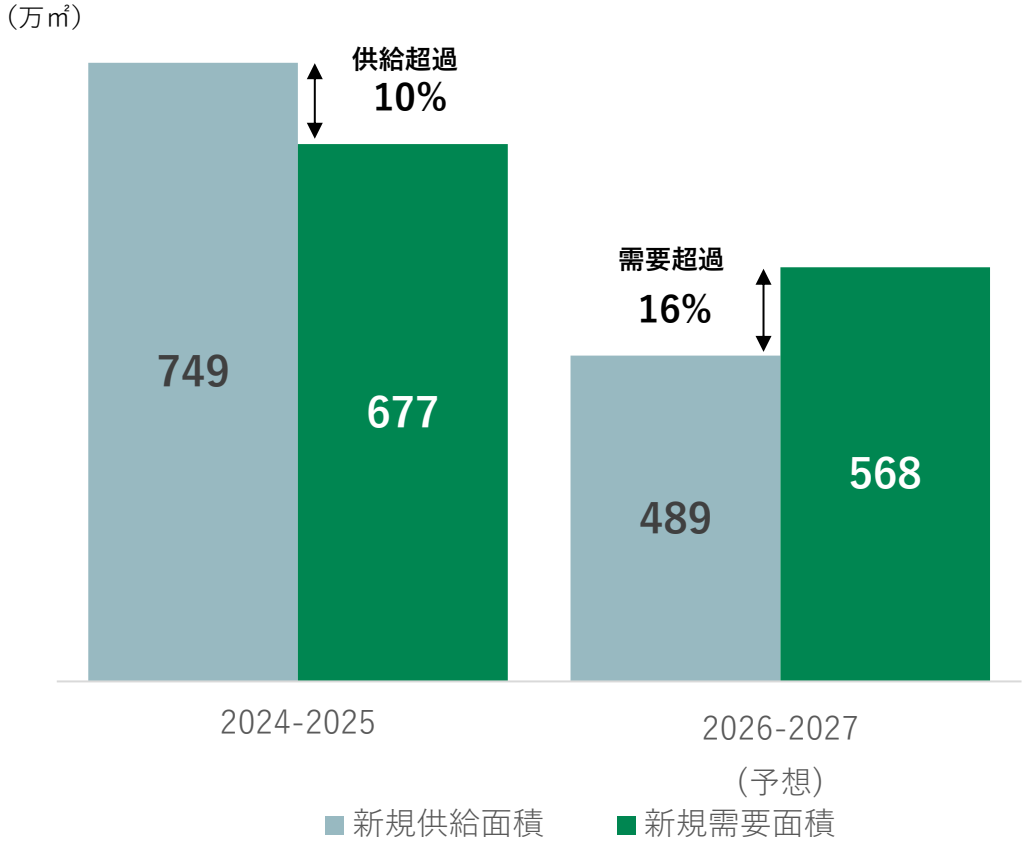
首都圏・関西圏における物流施設の需給環境・空室率[1]



出所：CBRE
本ページに関する注記はP59をご参照ください。

全国の物流施設の需給環境の見通し[2]

■ 物流施設の需給バランスは、供給超過から需要超過へ

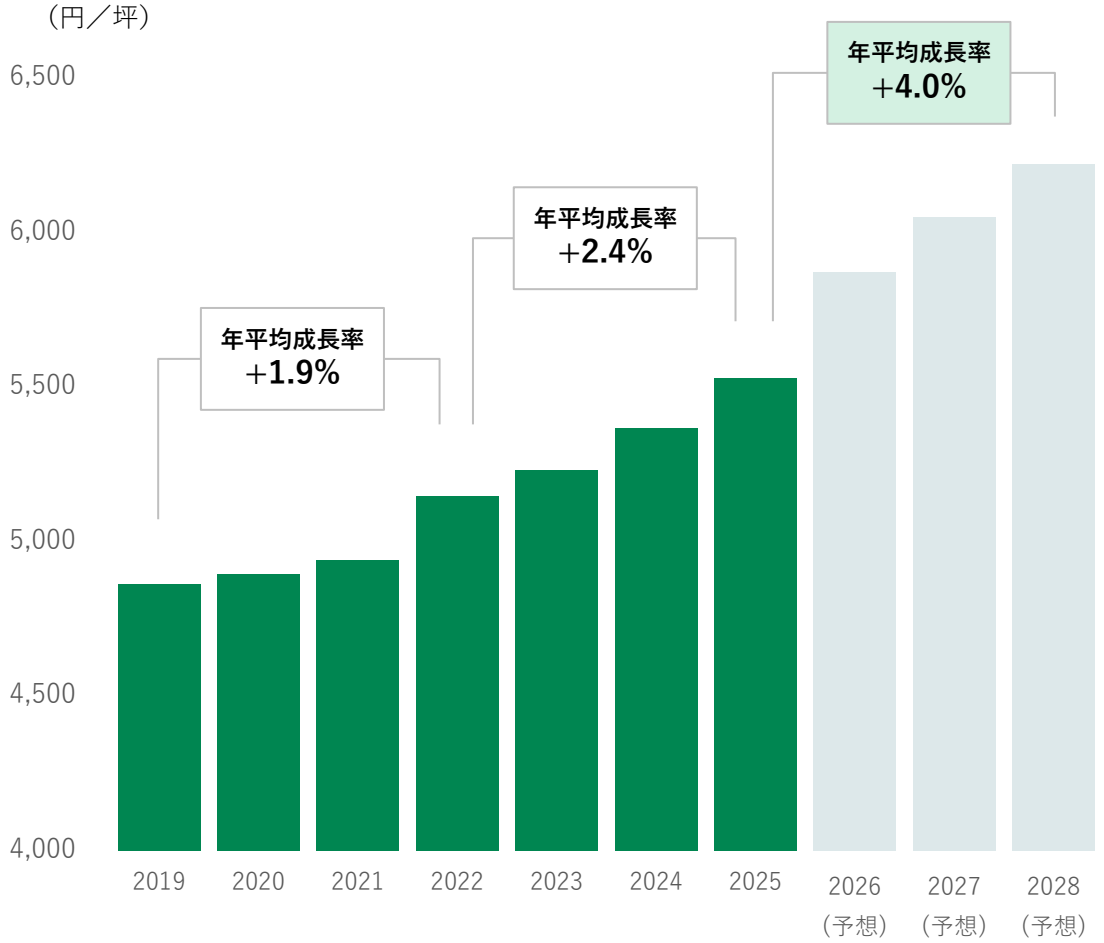


出所：JLL

物流不動産市場における賃料成長の加速とGLP投資法人の優位性

需給環境の改善を背景に物流不動産市場において賃料成長が加速する見込み
GLP投資法人は、競合対比で賃料成長力の強いエリアに高いエクスポージャーを有するポートフォリオ[1]

物流不動産賃料（東京プライムエリア）の推移・見通し[2]



出所：JLL
本ページに関する注記はP60をご参照ください。

成長市場に分散したポートフォリオ構成

■ GLP投資法人は他物流J-REITと比較して、賃料成長の高いプライムエリアのエクスポージャーが高い

マーケット	GLP物件数[3]	鑑定評価シェア[3]	他物流J-REIT 鑑定評価シェア[4]	市場賃料成長率（年率）[5]
東京湾岸	6	12.9%	4.2%	10.7%
外環道	11	13.4%	11.4%	5.1%
国道16号	15	21.8%	33.9%	0.7%
圏央道	11	15.0%	14.8%	2.3%
関西	23	22.1%	28.1%	3.8%
その他	20	14.8%	7.5%	-

出所：各社公表資料、CBRE

3－③ 成長のドライバー
内部成長戦略

持続的な賃料成長を生み出す内部成長構造

CPI連動条項の高い導入率により、年間の賃料改定機会は賃貸面積の25～30%であり、10%超の賃料上昇率と合わせ、28年8月期にかけてポートフォリオで年間+2.5～3.5%の賃料収入増加（年率+4.5～6.5%の巡航DPU成長効果に相当）を見込む

	再契約 契約満期での改定	CPI連動条項 期中の自動改定	合計 ポートフォリオ全体
①年間の賃料改定機会[1] （ポートフォリオ全体比・面積ベース）	15～20% 年間	9～15% 年間	25～30%[4] 賃貸面積のうち 年間の賃料改定対象
×			
②賃料上昇率[2] （改定時の上昇率）	10%超	CPIに連動 約6～8%	10%超
＝			
③賃料収入増加率[3] （年換算）	+1.5～2.5% 年間	+0.6～1.2% 年間	+2.5～3.5% 年間

年間の賃料収入 +2.5～3.5% → 巡航DPU換算[5]：年率 約+4.5～6.5%

①改定機会が多い理由

契約期中と契約満期の二つのタイミングでの改定機会

CPI連動条項の高い導入率
契約の約7割にCPI連動条項を導入
満期を待たず賃料を改定

契約期間の短期化
賃料上昇率の高いエリアで契約の短期化を推進

②賃料上昇率が高い理由

ハード・ソフト両面から物件価値を向上

物流不動産に特化したインハウスチーム
リーシング・PM・エンジニアリングが一体となりテナントの課題に対応

バリューアッドの取り組み
バリューアッド投資等により物件競争力の向上に伴う賃料成長

好立地・高品質な物件
消費地近接かつランプウェイをはじめとする高スペックの物流施設の希少性を背景とした強い賃料交渉力

本ページに関する注記はP60をご参照ください。

インフレを成長に繋げるポートフォリオ

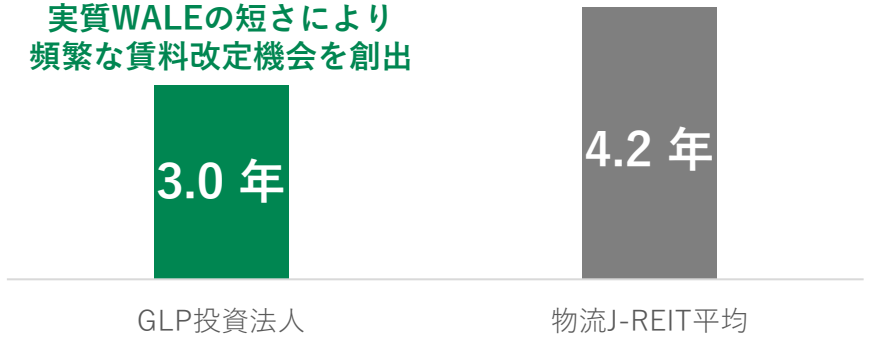
90%超のインフレ対応契約を通じて3年以内に80%超のリース契約で賃料改定が可能であり、
インフレ局面において継続的な収益成長が期待できるポートフォリオ

豊富な賃料改定機会を産み出すリース契約形態

■ CPI連動条項の導入割合の高さにより、他物流J-REITと比較して実質WALEが短く、賃料改定機会を多く確保

実質WALE[1]

実質WALEの短さにより頻繁な賃料改定機会を創出



賃料増額の実現機会[2]

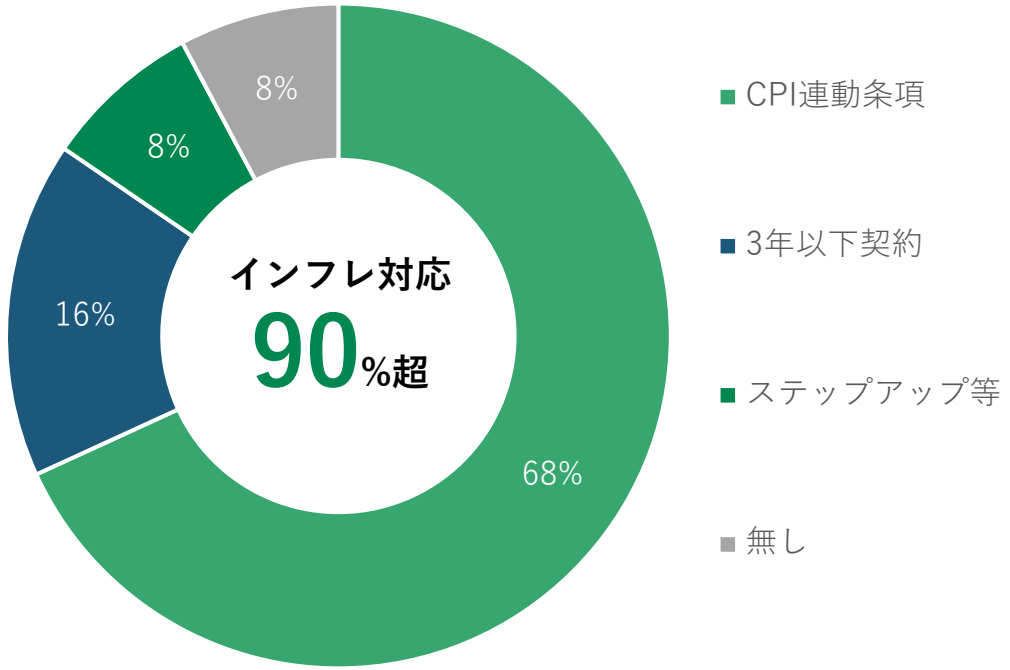
3年以内に80%超の契約で賃料改定が可能

27.2期 & 27.8期	28.2期 & 28.8期	29.2期 & 29.8期
26.8%	26.5%	29.2%
内CPI連動改定[3] 9.3%	内CPI連動改定[3] 9.3%	内CPI連動改定[3] 13.4%

インフレを追い風にできるポートフォリオ

■ 90%を超えるインフレ対応契約を通じて、インフレ局面においても継続的な賃料成長を期待できるポートフォリオ

CPI連動などインフレ対応契約導入率



本ページに関する注記はP60をご参照ください。

リーシング状況（2026年8月期実績・2027年2月期予想）

26年8月期は満期更改で+10.1%、契約期中改定で+7.4%の賃料成長を実現
27年2月期も満期更改で+14～16%、契約期中改定で+7～8%と更に力強い内部成長を見込む

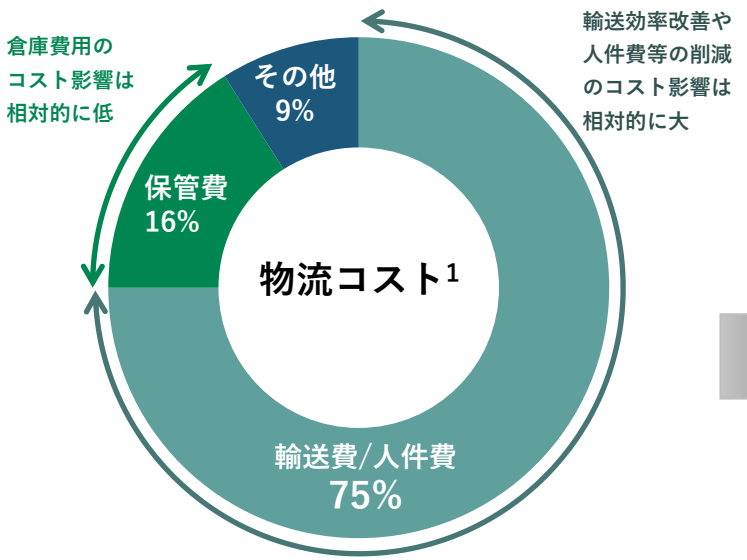
	満期更改に関する賃料成長	契約期中に関する賃料成長
2026年8月期実績	賃料上昇率[1] +10.1% ■改定契約本数・改定対象面積[2] 24契約／44万㎡	CPI連動条項による賃料上昇率[3] +7.4% ■改定契約本数・改定対象面積[2] 11契約／10万㎡
2027年2月期予想	賃料上昇率[1] 契約内定見込率[4] 61.2% +14～16% ■改定契約本数・改定対象面積[2] 14契約／23万㎡	CPI連動条項による賃料上昇率[5] +7～8% ■改定契約本数・改定対象面積[2] 8契約／11万㎡

本ページに関する注記はP60をご参照ください。

高い賃料成長を支える独自の付加価値創出型リーシングモデル

インハウスのリーシング・PMチームが密接に連携し、テナントの売上および物流コスト全体の最適化を支援
付加価値を創出するサービスが顧客満足度を高め、力強い賃料改定や高い稼働率の維持に寄与

物流コストの構造



顧客は保管費(倉庫費用)単体ではなく、物流コスト全体の合理化を志向

付加価値創出サービス “Marqコンシェルジュ”

相談件数 年間600件超 / 荷主等の紹介 年間150件超

- 営業支援
- 配送最適化
- 人材紹介
- 施設効率向上
- 資金サポート
- 自動化支援

顧客の売上向上・輸送費/人件費等の削減による利益構造の改善を様々なソリューション提供により支援

成果

当社物件を利用するメリットに見合った賃料改定の実現

GLP投資法人の賃料増額実績

26.8期 賃料増額率 10.1%

vs 他物流J-REIT[2] 8.0%

スポンサー開発物件のリーシング実績[3]

2024-2025年竣工物件 リースアップ率 **97%**

vs 他物流デベロッパー 74%

当社独自の付加価値提供型リーシングが差別化を生み、高いリーシング成果を継続的に創出

本ページに関する注記はP60をご参照ください。

高いレントギャップと市場賃料を上回る賃料成長実績

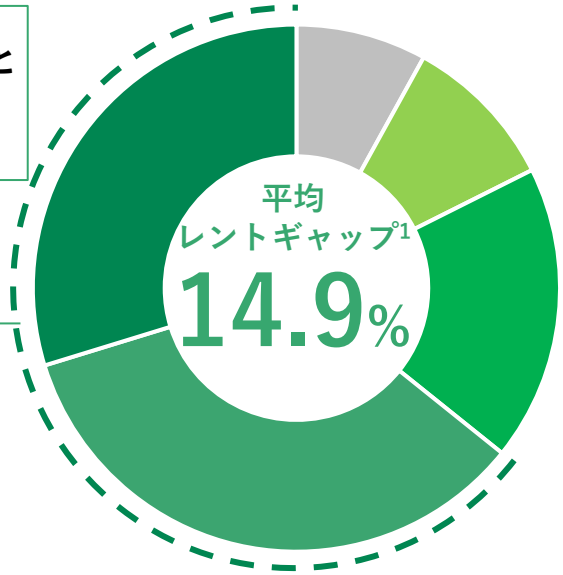
市場賃料と比較したポートフォリオのレントギャップは14.9%と継続的な賃料成長への蓋然性は高い
スポンサーのリーシングチームとの協業を通じ、市場賃料を上回る水準でのリース契約を実現

市場賃料と比較した賃料引き上げ余地

- 市場賃料の成長により、首都圏・関西圏におけるポートフォリオの6割超が市場賃料とのギャップ10%以上
- スポンサーのリーシングチームとの協業により、レントギャップ以上の更なる賃料成長を狙う

【首都圏・関西圏におけるエリア別平均募集賃料とのレントギャップ】

6割超が市場賃料とのGAP10%以上



- 0%未満
- 0%～5%未満
- 5%～10%未満
- 10%～20%未満
- 20%～

市場賃料を上回るリース事例

首都圏湾岸　マルチ型施設

テナント荷物/用途	賃料増額率[2]	市場賃料比[3]
3PL ラストマイル配送拠点	+32.5%	24.7%

- 現行賃料比＋32.5%、市場賃料比＋24.7%で新規契約を締結
- 有数の立地優位性に加え、大型シーリングファン設置や防水工事等も組み合わせ、**スポンサーグループの専門性を活かした提案を行い、大幅賃料増額を実現**

関西湾岸　マルチ型施設

テナント荷物/用途	賃料増額率[2]	市場賃料比[3]
3PL 食料・飲料	+38.3%	3.3%

- 現行賃料比＋38.3%、市場賃料比＋3.3%で契約更改
- 再契約交渉において、市場賃料の上昇や物件の希少性を継続訴求した結果、**2年毎に改定を迎えるCPI連動条項を導入し、大幅賃料増額を実現**

本ページに関する注記はP61をご参照ください。

スポンサーの開発・運営プラットフォームを活用した多様なバリューアッド戦略

スポンサーの開発・運営ノウハウを活用し、高利回りなバリューアッド投資により更なる内部成長と資産価値向上を推進

バリューアッドによる投資機会

中長期ターゲット **約250億円**

- スポンサーの開発ノウハウを活用
- 高利回り案件への豊富な投資機会
- バリューアッドを通じた資産価値向上

	太陽光発電設備の敷設	庫内空調設備の導入	CS・危険物倉庫コンバージョン
投資規模	約20~30億円	約25~30億円	約150~200億円
見込件数	10~15件	50~60件	10~15件
期待利回り	8～10%	10%	5～10%

再開発案件

- 好立地物件を活用した再開発への取り組みを継続
- 規模や期待利回りに応じて、バランスシート内外での再開発フォーマットを検討
- Marq 習志野2の再開発には着手済みであり、土地で保有しているMarq 舞洲2の再開発も現在検討中

記載された投資規模、見込件数および期待利回りは現時点の想定に基づく概算値であり、今後変更される可能性があります。また、案件の実施および記載された利回りの実現を保証するものではありません。

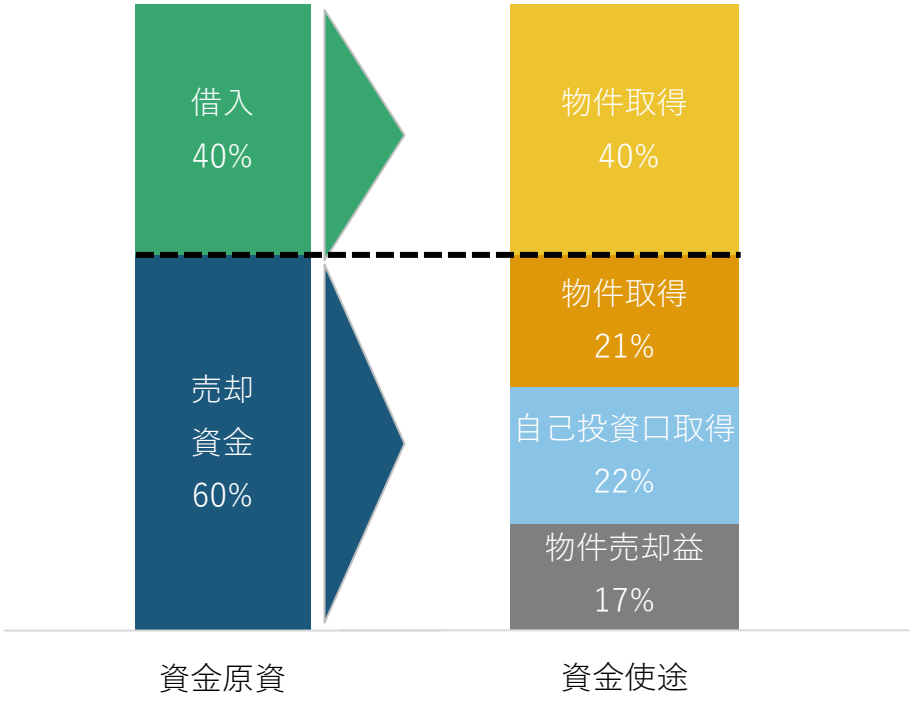
3－④ 成長のドライバー
キャピタルアロケーションと外部成長

規律あるキャピタルアロケーションによる投資主価値最大化

投資主価値の最大化に向け、売却等によって得た資金を活用し、効率的なキャピタルアロケーションを実施

キャピタルアロケーションの実績[1]

- 継続的な物件売却と借入金の活用により、キャピタルアロケーションのための資金を確保
- 物件売却で得た手元資金はバランスよく自己投資口取得および物件取得に充当



キャピタルアロケーションに関する取り組み

- 手元資金については、投資主価値の最大化に向け、市場環境を踏まえたキャピタルアロケーションを継続する方針

キャピタルアロケーションの主な判断軸

- ☑ インプライドキャップレート（ICR）（vs 取得物件利回り）
- ☑ 投資口価格／NAV倍率の動向
- ☑ 取得物件の成長性とクオリティ
- ☑ DPUおよびNAVPUへの寄与
- ☑ 適切なレバレッジ活用

自己投資口取得

- 2026年10月、投資口価格の水準等を踏まえて、発行済投資口数の約1.6%（100億円）に相当する自己投資口の取得枠を設定

物件取得

- 2026年8月、借入金を活用し、インプライドキャップレートを上回る利回りの物件を取得

1. 「キャピタルアロケーションの実績」は、2023年8月末から2026年8月末までの期間の累計実績を記載しています。

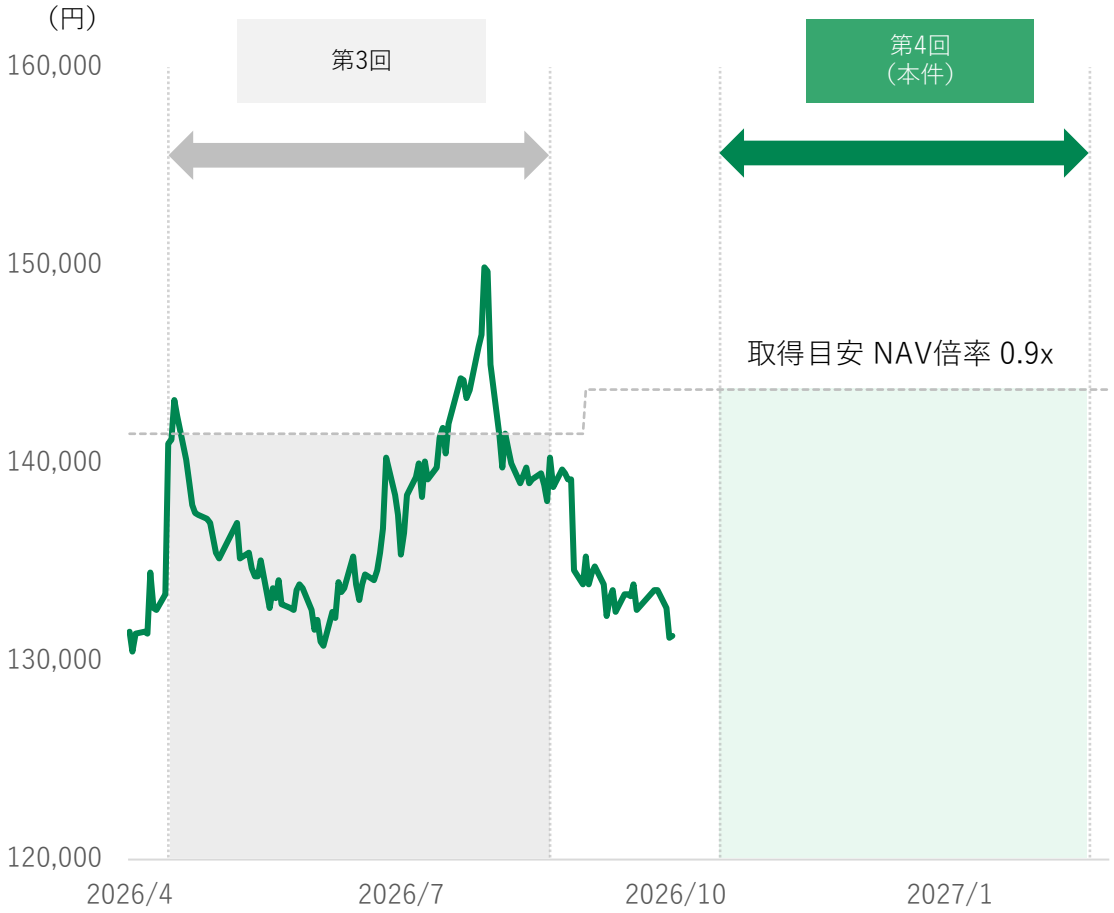
投資主価値向上に資する自己投資口取得を継続

投資口価格のNAVディスカウントが継続する中、投資主価値向上を目的として最大100億円の自己投資口取得枠を新たに設定

自己投資口取得概要

	過去3回の実施概要	本件 （2026年10月15日公表）
取得総額	全3回合計 228億円 （内第3回の取得金額：60億円）	**取得上限金額 100億円**
取得口数	全3回合計 171,747口 （発行済投資口数対比 3.5%）[1]	**買付取得上限口数 77,000 口 （発行済投資口数対比 1.6%）**
買付期間	①2023年11月28日-12月26日 ②2024年10月16日-12月12日 ③2026年 4月14日- 8月20日	**2026年10月16日- 2027年2月17日**
買付水準	NAV倍率 0.86倍[2]	**NAV倍率0.9倍未満**

投資口価格および買付価格水準[3]



本ページに関する注記はP61をご参照ください。

高い成長ポテンシャルを有するスポンサー開発物件の取得

高い成長ポテンシャルを有し、テナントの戦略的拠点として安定稼働が見込まれる物件を、
インプライドキャップレート[1]を上回る利回り、かつ鑑定評価を7.7%下回る価格で取得

取得価格：計 407億円　　**取得面積：計 120,000㎡**

① ALFALINK 茨木2

② Marq 広島2

③ Marq 常総2

取得資産概要

NOI利回り	鑑定評価額比[3]
平均NOI利回り[2] 4.2%	3物件合計 △7.7%

CPI連動条項導入率	稼働率
3物件全ての契約で導入済み 100%	全3物件 100%稼働済

本ページに関する注記はP61をご参照ください。
本ページに記載の物件は投資の一例であり、記載の各種条件が将来の取得物件においても同様に実現することを示すものではありません。

外部成長戦略

成長性の高いスポンサー物件の取得を軸に、第三者からの高利回り物件取得も組み合わせ、成長性と利回りを兼ね備えた物件群の取得を目指す

スポンサー物件取得（成長性・高品質）

- 日本GLPによる国内トップクラスの開発実績
- ALFALINK等の大規模・高品質・好立地物件の豊富なパイプライン

優先交渉権対象物件のCPI契約割合[1]

ブリッジ期間での賃料増額事例

テナント	賃料増額率[2]
3PL	+13.6%

- 関東エリアに位置する希少性の高いプライム物件
- 後継テナントをダウンタイムなく誘致し、大幅な賃料増額を実現

第三者物件取得（高収益・バリューアッド）

- 企業の資本効率改善などを目的に保有不動産売却ニーズ増加
- 広範なテナントとのネットワークを活かした取得機会の早期捕捉
- 高いリーシング力とCAPEXによるバリューアッド

2021年以降の第三者取得物件概要

取得物件数	取得金額	取得時平均NOI利回り[3]
4物件	169億円	5.3%

第三者物件のバリューアッドによる賃料増額事例

テナント	賃料増額率[2]
3PL	+20.7%

- LED化/空調新設等のバリューアッド
- テナントニーズに即したCAPEX投資を通じて、大幅な賃料増額を実現

本ページに関する注記はP61をご参照ください。

柔軟な外部成長を実現可能とする多様なパイプライン

スポンサーが開発した最新鋭のALFALINK物件を含めた、高品質な物件の優先交渉権を保有

優先交渉権対象物件[1]

■ 最新鋭のALFALINK 3物件を含む計8物件の優先交渉権を保有。稼働済の優先交渉権物件は全ての契約でインフレに対応した契約形態[2]

■ 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

ALFALINK 流山5&6
(GFA[3]:20.3万㎡)
100%稼働[4]

ALFALINK 相模原4
(準共有持分70%)
(GFA:13.8万㎡)
100%稼働[4]

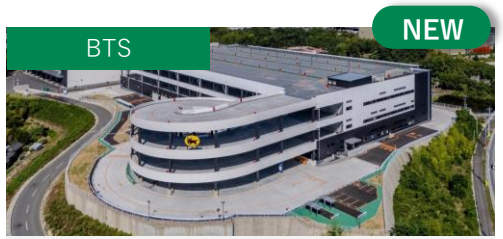
Marq 八千代5
(GFA:13.3万㎡)
100%稼働[4]

Marq 尼崎4
(GFA:2.8万㎡)
100%稼働[4]

Marq 習志野2
(延床面積:約13万㎡)
開発中

ALFALINK 茨木3
(GFA:9.3万㎡)
100%稼働[4]

Marq 大阪3
(GFA:3.0万㎡)
100%稼働[4]



Marq 早島4
(GFA:3.7万㎡)
100%稼働[4]

本ページに関する注記はP61をご参照ください。

ポートフォリオのクオリティ向上につながる物件売却

物流J-REIT最多の物件数と豊富な含み益を活かし、
ポートフォリオのクオリティ向上と投資主還元を両立する物件売却を継続

物件売却に関する方針

- 豊富な含み益と物流J-REIT最多の物件を有する持続的に物件売却が可能なポートフォリオ
- 定期的なポートフォリオ分析および個別物件評価により候補物件を選定

ポートフォリオ概要[1]	■ 88物件（物流J-REIT最多） ■ 含み益3,338億円（含み益率39.3%）
売却選定基準	■ 将来DPU成長への寄与が相対的に限定的な物件 - 立地、建物スペック、将来のCAPEXや修繕費を考慮 - 不動産売買市場を踏まえた適切なタイミングでの実施
物件売却対象規模	■ 金額規模：約1,000億円 （ポートフォリオ占有率[2]：約8%）

継続的な物件売却による投資主還元の実現

- 26年8月期においては、鑑定評価額を上回る価格で約176億円の物件売却を公表し、約73億円の売却益を投資主へ継続還元（Marq富里は2027年2月期に物件売却予定）
- 資産入替によるポートフォリオクオリティの向上とDPU成長を両立し、投資主価値の向上を継続推進

物件売却規模[3]	売却益規模[4]
約176億円	約73億円

GLP東海

DPU寄与
26.8期：＋809円

取得価格	譲渡価格[5]
62億円	104億円

Marq 富里

DPU寄与
27.2期：＋544円

取得価格	譲渡価格[5]
49億円	72億円

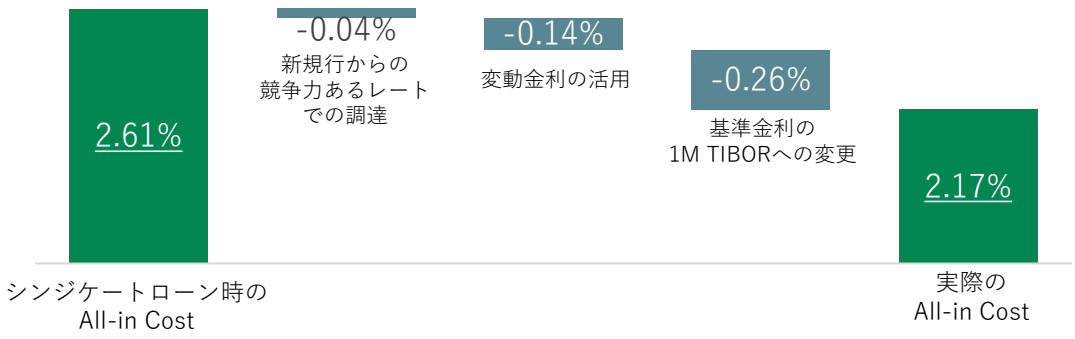
本ページに関する注記はP61をご参照ください。

3－⑤ 成長のドライバー
財務戦略

金利上昇局面における財務面での取り組み

変動金利の活用や取引金融機関の拡大等の施策を通じて財務コストを抑制すると共に、滞留資金を機動的に定期預金へ活用することによりDPUに貢献

今期リファイナンス（約280億円）における財務コスト低減施策



新規行からの調達	■ 競争力のある固定化レートで新規2行と相対取引を実施（約22億円） ■ 同条件のシンジケートローン対比で▲51bps[1]のコスト低減
変動金利の柔軟活用	■ TIBOR SWAPによる固定化コストの上昇を踏まえ、変動金利を柔軟に活用
基準金利の変更	■ 基準金利を従来の3M TIBORから1M TIBORに変更

定期預金の柔軟な活用等による受取利息の最大化

柔軟な資金運用	■ 分配原資等の滞留資金を機動的に定期預金で運用 ■ 半期での受取利息は96百万円（DPUへの寄与20円）

今後の財務戦略

金利見通し

業績予想での政策金利前提	27年8月期における前提
	~1.75%（2026年10月時点：1.25%）

調達金利に対する認識

■ 固定化のためのSWAPコストは高止まりが続いている状況

■ 市場コンセンサスの利上げペースを踏まえても、借入期間全体の財務コストは変動金利での調達が優位と分析

5年限でのSWAPレートと国債利回りのスプレッド[2]	過去10年平均	2026年以来
	22 bps	**約50 bps**

今後の財務戦略

■ 満期分散を通じたリファイナンスリスクの低減を継続

■ 市場環境に応じた低利なベース金利の採用を継続

■ マーケット環境を注視しつつ、調達コストが優位な借入手法を選択（固定借入 vs 変動借入）

■ デリバティブの活用をはじめとした低利な固定化による調達の検討

■ 定期預金運用等による適切なキャッシュマネジメント

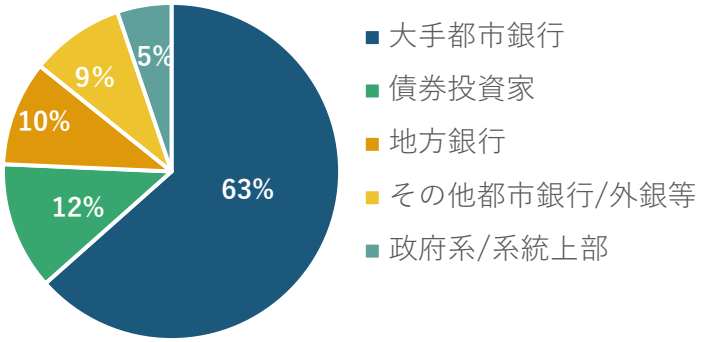
1. 「51bps」は、新規2行から調達した相対ローン約22億円について、同一返済期限のシンジケートローンと比較した財務コストの低減幅を示しています。
2. 出所：Bloomberg（2026年8月31日時点）
3. 将来予想に関する記述は、現時点における前提に基づくものであり、実際の結果または将来の実績を示唆するものではありません。

分散の効いたデットファイナンス

安定的な財務運営を実現する、満期や調達先の分散を図ったデットポートフォリオ

借入金融機関

調達先の分散



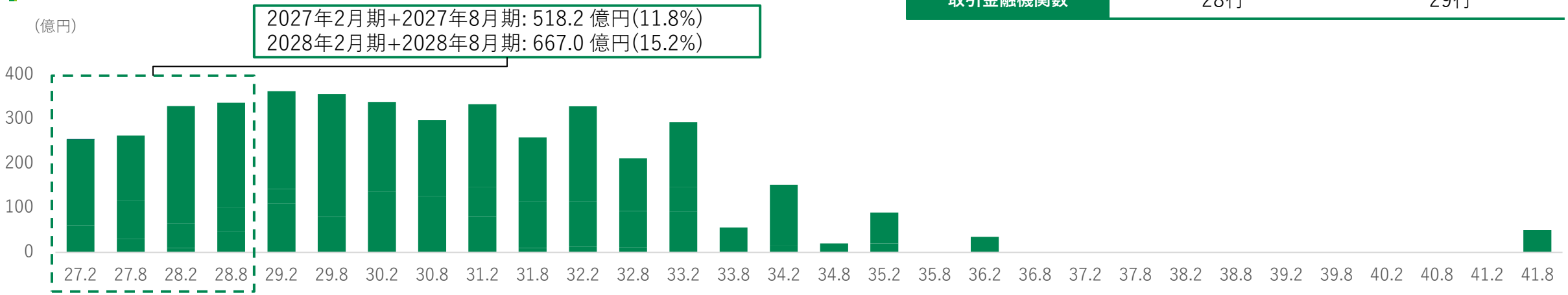
調達手法の分散

■ 銀行借入	3,839億円
■ 投資法人債	536億円
■ クレジットライン[2]	
・コミットメントライン	150億円
・アンコミットメントライン	400億円

主要財務指標

	2026年2月末	2026年8月末
信用格付（日本格付研究所）	AA（安定的）	AA（安定的）
総借入額	3,965.6億円	4,375.6億円
鑑定LTV	34.9%	36.9%
All-in Cost[3]	0.99%	1.06%
平均借入年限[4]	7.8年	7.2年
固定化比率	94.5%	83.4%
取引金融機関数	28行	29行

マチュリティラダー[1]



本ページに関する注記はP61をご参照ください。

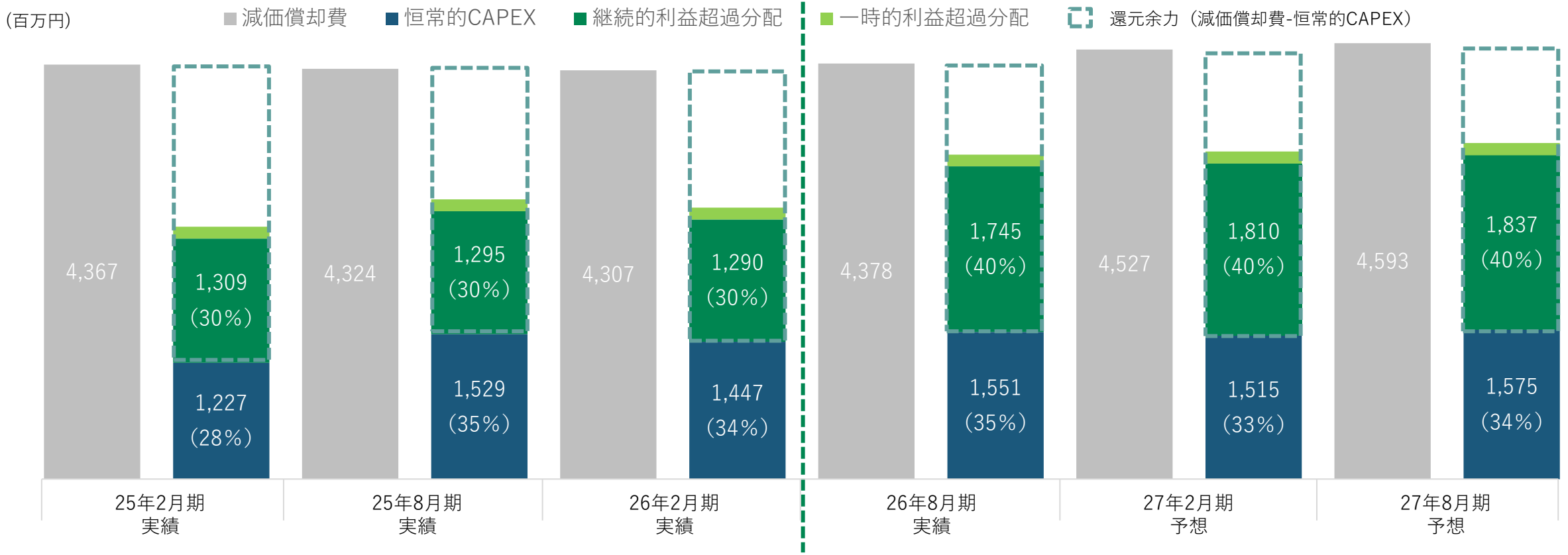
3－⑥ 成長のドライバー
利益超過分配の引き上げ

利益超過分配の引き上げによる投資主還元強化

インフレ環境下における資本効率の向上の観点から、恒常的CAPEX[1]の水準を踏まえ、
継続的利益超過分配を減価償却費の30%から40%へ引き上げることにより投資主還元を一層強化

- 減価償却費に占める恒常的CAPEXの平均割合は30%程度
- 減価償却費の30%相当額を、投資主還元として継続的に分配

- 継続的利益超過分配の割合を**40%**相当に引き上げ
- 還元余力は資金投資効率を鑑みて投資主価値の更なる向上に活用



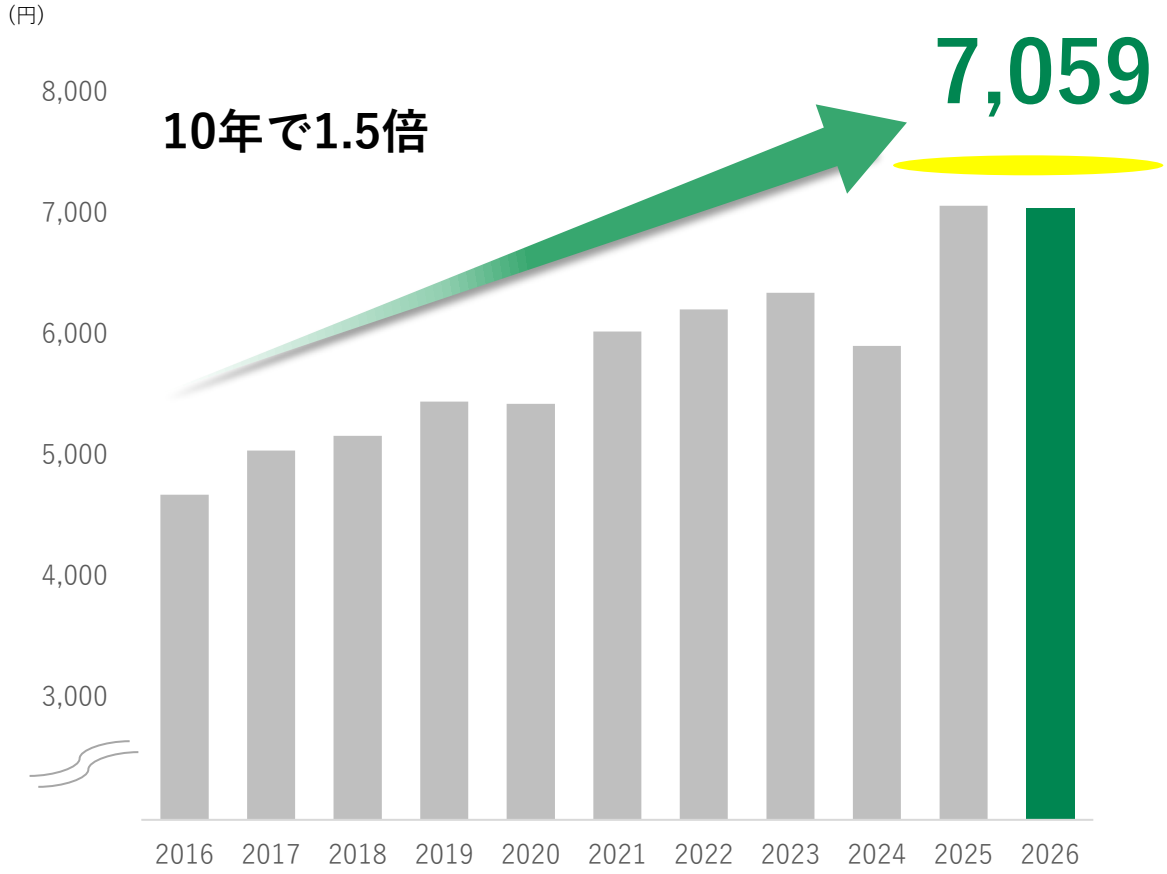
1. 「恒常的CAPEX」は物件の長期修繕計画に基づき必要とされる物件価値の維持向上のために減価償却費から優先して支出される費用をさします。
2. 2027年2月期および2027年8月期のグラフ内に記載した数値は、現時点における前提に基づく概算の支出見込額であり、将来の支出水準を保証するものではありません。

4. Appendix

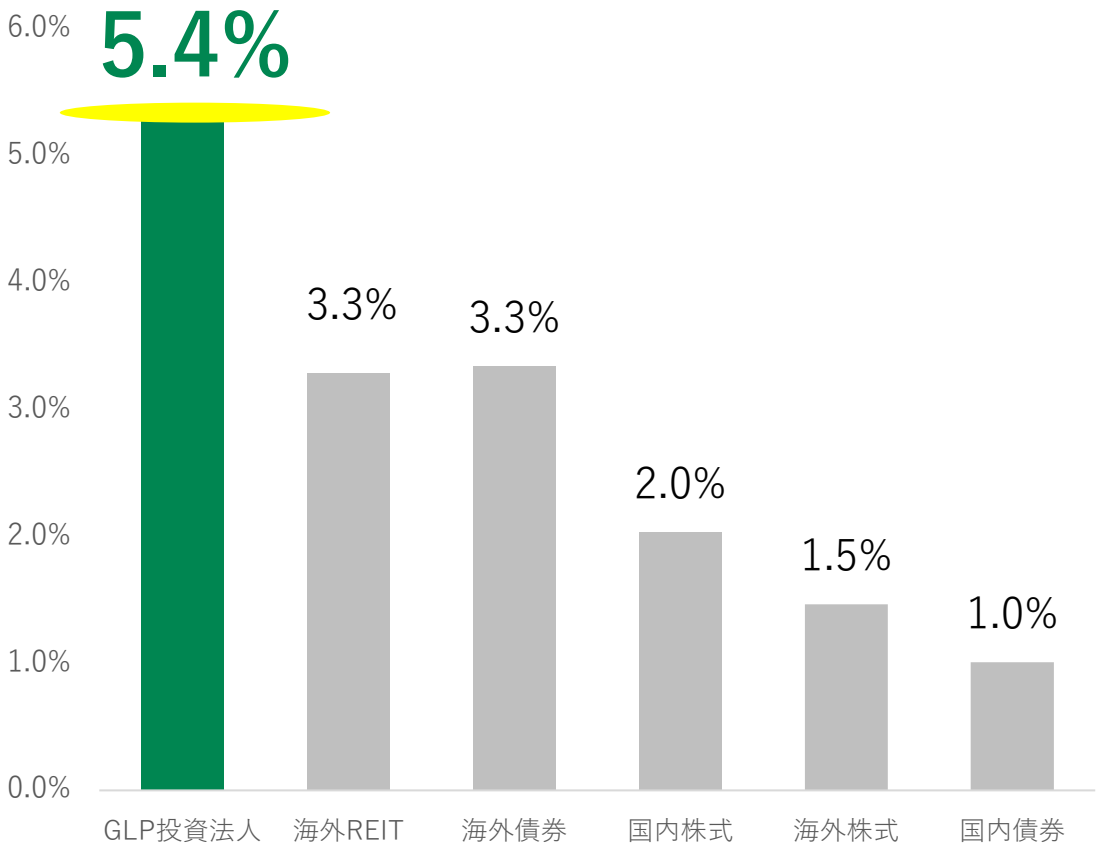
継続的な1口当たり分配金の成長と魅力的な分配金利回り

一口当たり分配金は過去10年にわたって着実に成長。足元の分配金利回りは、主要アセット対比で相対的に高水準

一口当たり分配金実績[1]



主要アセットとの利回り比較[2]



上記は説明のみを目的としたものであり、将来の利回り水準を保証するものではありません。実際の投資判断に際しては、各投資商品に関するリスクその他の情報をご参照ください。
本ページに関する注記はP62をご参照ください。

GLP J-REIT

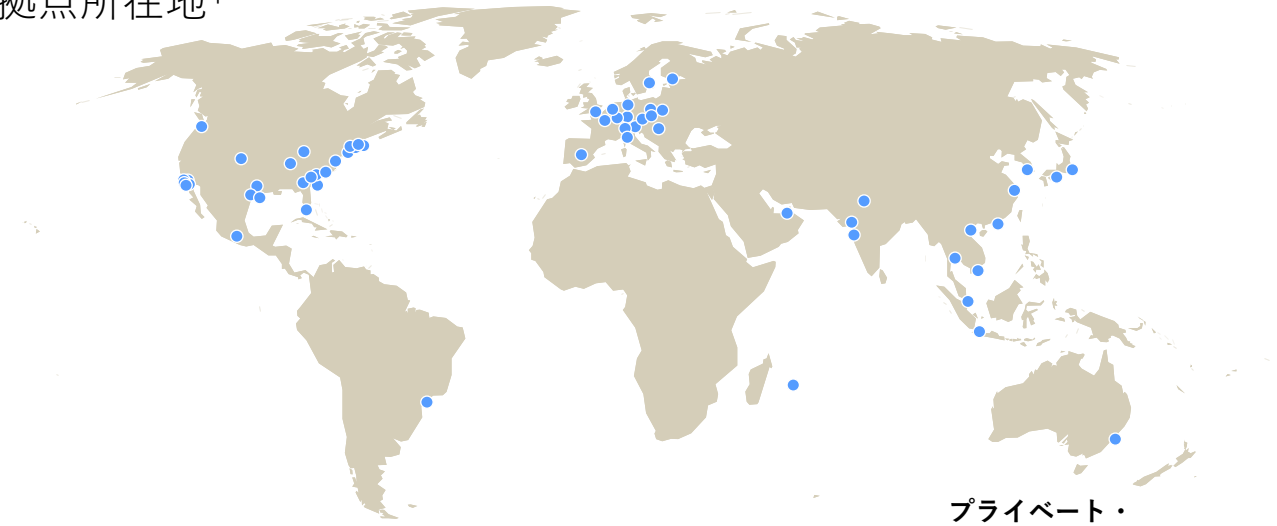
スポンサーグループ[1]概要

スポンサーグループ[1]は、運用資産約6,710億ドルを誇り、5つの事業を展開するグローバルな運用会社

会社概要

設立年	1997
運用資産	6,710億ドル
従業員数	4,430人+
投資プロフェッショナル数	1,665人+
拠点数	55+[2]
運営ファンドに投資する機関投資家数	2,975+
時価総額（NYSE上場）	391億ドル[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
- 統合的かつ協働的なアプローチを持つ幅広い運用チーム
- 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

	クレジット	実物資産	セカンダリー	プライベート・エクイティ	その他の事業[5]
総資産	4,410億ドル	1,510億ドル	440億ドル	240億ドル	110億ドル
投資ファンド[6]	335+	115+	100+	65+	5+
投資専門家	565+	875+	85+	85+	45+
事業地域	北米、ヨーロッパ、アジア太平洋	北米、ヨーロッパ、アジア太平洋	北米、ヨーロッパ、アジア太平洋	北米、ヨーロッパ、アジア太平洋	北米
ポートフォリオ	3,940+企業	100+ インフラプロジェクトおよび企業 1,400+の不動産物件	12,000+企業[8]	120+企業	934億ドル[9]

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。
本ページに関するその他注記はP62をご参照ください。本ページのデータは注記記載のものを除いて2026年6月30日時点のものです。
運用資産額には、アレス・キャピタル・コーポレーションの完全出資ポートフォリオ会社であり、登録投資アドバイザーであるアイビーヒル・アセット・マネジメントL.P.が運用するファンドが含まれます。
過去の実績は将来の結果を示すものではありません。GCPインターナショナル買収完了時の合計数値を記載しています。合計額は四捨五入のため一致しない場合があります。

グローバル物流運営プラットフォーム：Marq Logistics

スポンサーグループは、グローバル物流プラットフォームの規模を活かして、すべてのステークホルダーに先進的な物流サービスを提供することを目指し、新たな物流ブランド「Marq Logistics」を設立

Marq Logistics

Marqは、北米、ヨーロッパにおけるスポンサーグループの物流不動産事業(Aresインダストリアルマネジメント)と、GLPの物流不動産事業を統合し、新しく設立したグローバルな物流不動産運営プラットフォーム

垂直統合を備えたグローバル物流のリーダー

- ✓ **テナント需要をリアルタイムで捉える市場知見**
- ✓ 垂直統合型の運営・開発チームが各地域で長年にわたり培ったネットワークと事業経験
- ✓ **ブローカー、テナント、デベロッパーとの地域に根ざしたネットワークを活かした独自の物件ソーシング力**
- ✓ グローバルな拠点網と現地チームの連携による、地域を越えたテナントリレーションの構築・拡大
- ✓ 各地域で培った現場の知見を共有し、地域間の相対価値を的確に把握することで、投資判断の高度化と投資家にとっての収益性向上に貢献

1. 当社のスポンサーグループは アレス・マネジメント・コーポレーション（NYSE: ARES）であり、世界有数のオルタナティブ投資運用会社です。
2. 本ページのデータは注記記載のものを除いて2026年6月30日時点のものです。

スポンサーグループによるGLP投資法人へのメリット

スポンサーグループは、世界第3位の物流不動産の開発・運営規模を有す

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]

760億ドル+
ポートフォリオの
総資産価値[3]

1,900+
ポートフォリオの
物件総数

5,000万㎡+
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

75兆ドル+
上位50位の公募機関投資家
の運用資産額[4]

2,975+
私募機関投資家[4]

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[5]

1. 当社のスポンサーグループは アレス・マネジメント・コーポレーション（NYSE: ARES）であり、世界有数のオルタナティブ投資運用会社です。
2. 本ページに関するその他注記はP62をご参照ください。本ページのデータは注記記載のものを除いて2026年6月30日時点のものです。

GLP
GLP J-REIT

2026年8月期業績概要

賃料成長と物件取得効果によりNOIが当初予想および前期比で増加したことにより、巡航DPUが上振れ。巡航DPUの上振れに加え、GLP東海の売却によって売却益も当初予想および前期比で上振れたことにより、DPUは過去最高の3,660円で着地

（百万円）	実績 2026年2月期 (A)	予想 2026年8月期 (B)	実績 2026年8月期 (C)	(C)-(A) 前期比			(C)-(B) 当初予想比		
				増減	主な要因		増減	主な要因	
営業収益	**28,821**	**28,049**	**30,454**	**+1,633**	■賃料成長(+384) ■物件取得(+349) ■売却物件の収益剥落(-157)	■物件売却益の増加(+782) ■太陽光発電の季節変動(+230)	**+2,405**	■賃料成長(+380) ■物件取得(+229)	■物件売却益の増加(+1,833)
うち不動産売却益	3,596	2,545	4,378	+782	■物件売却益の増加		+1,833	■物件売却益の増加	
営業費用（減価償却費除く）	-4,556	-5,285	-5,098	-542	■物件取得による費用増(-64) ■修繕費の増加(-56)	■リーシング費用の増加(-407)	+187	■物件取得費用増(-22) ■損害保険料の減少(+76) ■公租公課の減少(+26)	■水道光熱費の減少(+122) ■修繕費の減少(+54) ■その他賃貸事業費用の増加(-85)
NOI	**20,668**	**20,218**	**20,977**	**+309**			**+759**		
減価償却費	-4,307	-4,376	-4,378	-71			-2		
財務コスト	-1,849	-2,036	-2,063	-215	■新規借入(-49) ■借換えに伴うコストの増加等(-166)		-27	■新規借入(-49)	■政策金利引上げ後ずれ等(+22)
その他費用等 （資産運用報酬など）	-3,493	-3,308	-3,662	-169	■資産運用報酬の増加(-139)		-354	■資産運用報酬の増加(-343)	
営業外収益（受取利息など）	281	195	281	-0			+86	■受取利息の増加(+87)	
当期純利益	**14,896**	**13,238**	**15,532**	**+636**			**+2,294**		
分配金総額	16,307	14,666	17,398	+1,091			+2,731		
発行済投資口数（口）	4,797,731	4,797,731	4,753,584	-44,147	■自己投資口取得(-44,147)		-44,147	■自己投資口取得(-44,147)	
分配金関連指標（円）									
DPU	**3,399**	**3,057**	**3,660**	**+261**	■物件売却益の増加(+143) ■賃料成長(+75) ■物件売却影響(-38) ■太陽光発電の季節変動(+48) ■財務コスト増加(-45) ■その他影響(-6)	■物件取得(+45) ■自己投資口取得(+34) ■リーシング費用の増加(-85) ■利益超過分配(+90)	**+603**	■物件売却益の増加(+338) ■賃料成長(+75) ■自己投資口取得(+34) ■水道光熱費の減少(+25) ■受取利息の増加等(+18)	■物件取得(+20) ■利益超過分配(+90) ■資産運用報酬の増加(-23) ■その他影響(+26)
うち利益超過分配	294	298	393	+99	■利益超過分配割合の引上げ：30%→40%		+95	■利益超過分配割合の引上げ：30%→40%	
巡航DPU	**2,741**	**2,594**	**2,851**	**+110**	■賃料成長(+75) ■物件売却影響(-38) ■太陽光発電の季節変動(+48) ■財務コスト増加(-45) ■その他影響(-6)	■物件取得(+45) ■自己投資口取得(+26) ■リーシング費用の増加(-85) ■利益超過分配(+90)	**+257**	■賃料成長(+75) ■自己投資口取得(+26) ■水道光熱費の減少(+25) ■受取利息の増加等(+18)	■物件取得(+20) ■利益超過分配(+90) ■資産運用報酬の増加(-23) ■その他影響(+26)
各種指標									
鑑定LTV	34.9%	35.3%	36.9%	+2.0%	■物件取得に伴う借入金の増加		+1.6%	■物件取得に伴う借入金の増加	
稼働率	97.9%	97.9%	98.9%	+1.0%	■Marq 狭山日高2(+0.7%) ■Marq 六甲3(-0.1%)	■Marq 越谷2(+0.4%)	+1.0%	■Marq 狭山日高2(+0.7%)	■Marq 尼崎2(+0.3%)

端数処理の関係上、記載の数値の合計が表示されている合計値と一致しない場合があります。投資目標または将来予想に関する記述が実現される保証はなく、実際の結果は異なる可能性があります。
業績予想は、経営陣の現時点における見通し、前提および見積りに基づく将来予想に関する記述です。かかる予想にはリスクおよび不確実性が含まれており、実際の結果は予想と大きく異なる可能性があります。

GLP J-REIT

2027年2月期/2027年8月期業績予想概要

継続的な賃料成長と26年8月期取得物件の通期寄与によるNOI増加および自己投資口取得による投資主還元を通じて、巡航DPUは2期連続で着実に成長する見通し

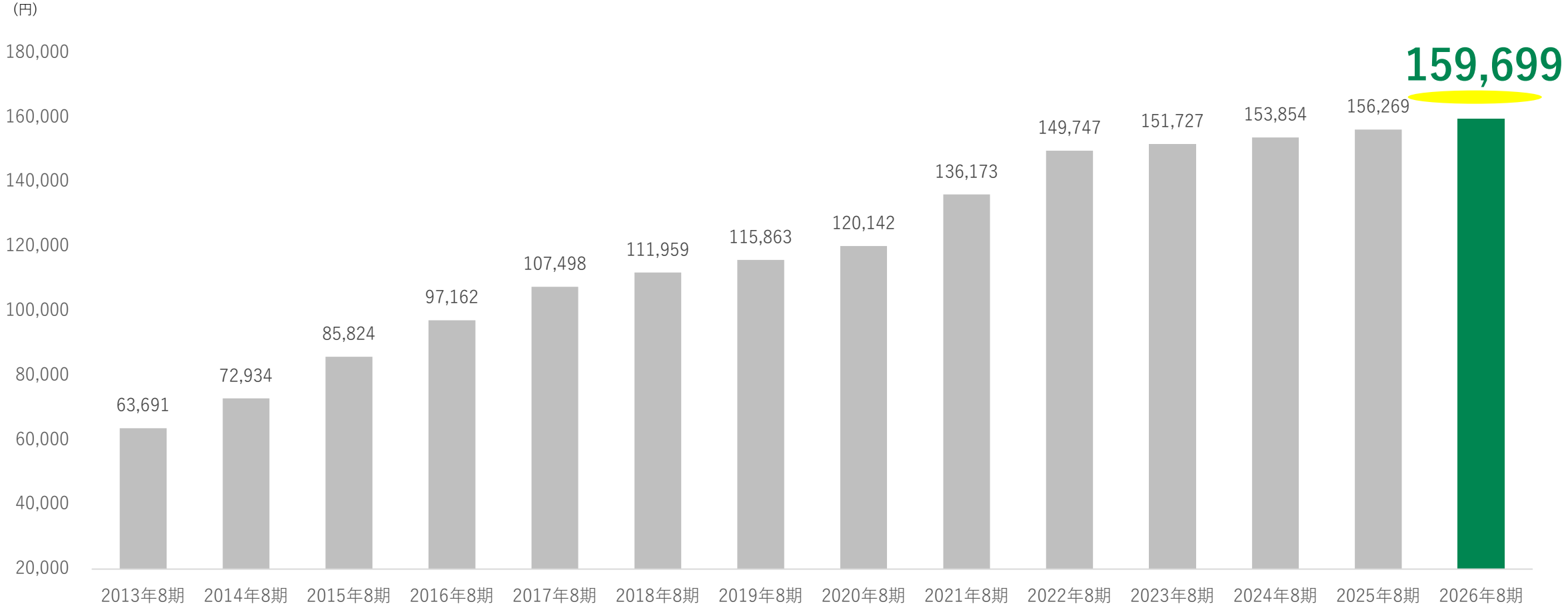
（百万円）	実績 2026年8月期 (A)	予想 2027年2月期 (B)	予想 2027年8月期 (C)	(B)-(A) 2027年2月期予想/2026年8月期実績 増減	主な要因	(C)-(B) 2027年8月期予想/2027年2月期予想 増減	主な要因
営業収益	**30,454**	**29,638**	**29,995**	**-817**	■賃料成長(+348) ■物件取得(+866) ■売却物件の収益剥落(-298) ■物件売却益の減少(-1,449) ■太陽光発電の季節変動(-238)	**+358**	■賃料成長(+352) ■水道光熱費収入の増加(+52) ■駐車場収入の増加(+28) ■物件売却益の減少(-346) ■太陽光発電の季節変動(+265)
うち不動産売却益	4,378	2,929	2,583	-1,449	■物件売却益の減少	**-346**	■物件売却益の減少
営業費用（減価償却費除く）	-5,098	-5,017	-5,196	+81	■物件取得費用増(-78) ■外注委託費の増加(-52) ■損害保険料の増加(-17) ■リーシング費用の減少(+300) ■マーケティングコストの増加(-50)	**-179**	■公租公課の増加(-180) ■その他賃貸事業費用の減少(+84) ■外注委託費の増加(-16) ■水道光熱費の増加(-118) ■修繕費の減少(+65)
NOI	**20,977**	**21,691**	**22,216**	**+714**		**+524**	
減価償却費	-4,378	-4,527	-4,593	-149	■物件取得影響(-150)	**-67**	
財務コスト	-2,063	-2,532	-2,970	-469	■借換えに伴うコストの増加等(-84) ■変動金利の上昇に伴うコストの増加(-48) ■新規借入(-337)	**-438**	■借換えに伴うコストの増加等(-251) ■変動金利の上昇に伴うコストの増加(-187)
その他費用等 （資産運用報酬など）	-3,662	-3,636	-3,621	+26		**+16**	
営業外収益（受取利息など）	281	275	286	-6		**+11**	
当期純利益	**15,532**	**14,200**	**13,901**	**-1,332**		**-300**	
分配金総額	17,398	16,125	15,854	-1,272		**-272**	
発行済投資口数（口）	4,753,584	4,682,284	4,682,284	-71,300	■自己投資口取得(-71,300)[1]	**0**	
分配金関連指標（円）							
DPU	**3,660**	**3,444**	**3,386**	**-216**	■物件売却益の減少(-274) ■賃料成長(+73) ■変動金利の上昇に伴うコストの増加(-10) ■物件取得(+42) ■自己投資口取得(+52) ■リーシング費用の減少(+63) ■借換えに伴うコストの増加等(-17) ■物件売却(-37) ■太陽光発電の季節変動(-50) ■その他影響(-58)	**-58**	■物件売却益の減少(-68) ■賃料成長(+76) ■変動金利の上昇に伴うコストの増加(-40) ■公租公課の増加(-41) ■その他影響(+12) ■借換えに伴うコストの増加等(-54) ■太陽光発電の季節変動(+57)
うち利益超過分配	393	412	418	+19		**+6**	
巡航DPU	**2,851**	**2,900**	**2,910**	**+49**	■賃料成長(+73) ■変動金利の上昇に伴うコストの増加(-10) ■物件取得(+42) ■自己投資口取得(+43) ■リーシング費用の減少(+63) ■借換えに伴うコストの増加等(-17) ■物件売却(-37) ■太陽光発電の季節変動(-50) ■その他影響(-58)	**+10**	■賃料成長(+76) ■変動金利の上昇に伴うコストの増加(-40) ■公租公課の増加(-41) ■その他影響(+12) ■借換えに伴うコストの増加等(-54) ■太陽光発電の季節変動(+57)
各種指標							
鑑定LTV	36.9%	37.2%	37.5%	+0.3%	■物件売却等(+0.3%)	**+0.3%**	■物件売却等(+0.3%)
稼働率	98.9%	99.1%	99.1%	+0.2%	■Marq 狭山日高2(+0.1%) ■Marq 越谷2(+0.1%)	**+0.0%**	

1. 業績予想においては、71,300口の自己投資口取得を前提としています。実際の取得口数は異なる可能性があります。
端数処理の関係上、記載の数値の合計が表示されている合計値と一致しない場合があります。投資目標または将来予想に関する記述が実現される保証はなく、実際の結果は異なる可能性があります。
業績予想は、経営陣の現時点における見通し、前提および見積りに基づく将来予想に関する記述です。かかる予想にはリスクおよび不確実性が含まれており、実際の結果は予想と大きく異なる可能性があります。

一口当たりNAV推移

一口当たりNAVは上場以降着実に成長

一口当たりNAV（純資産価値）[1]



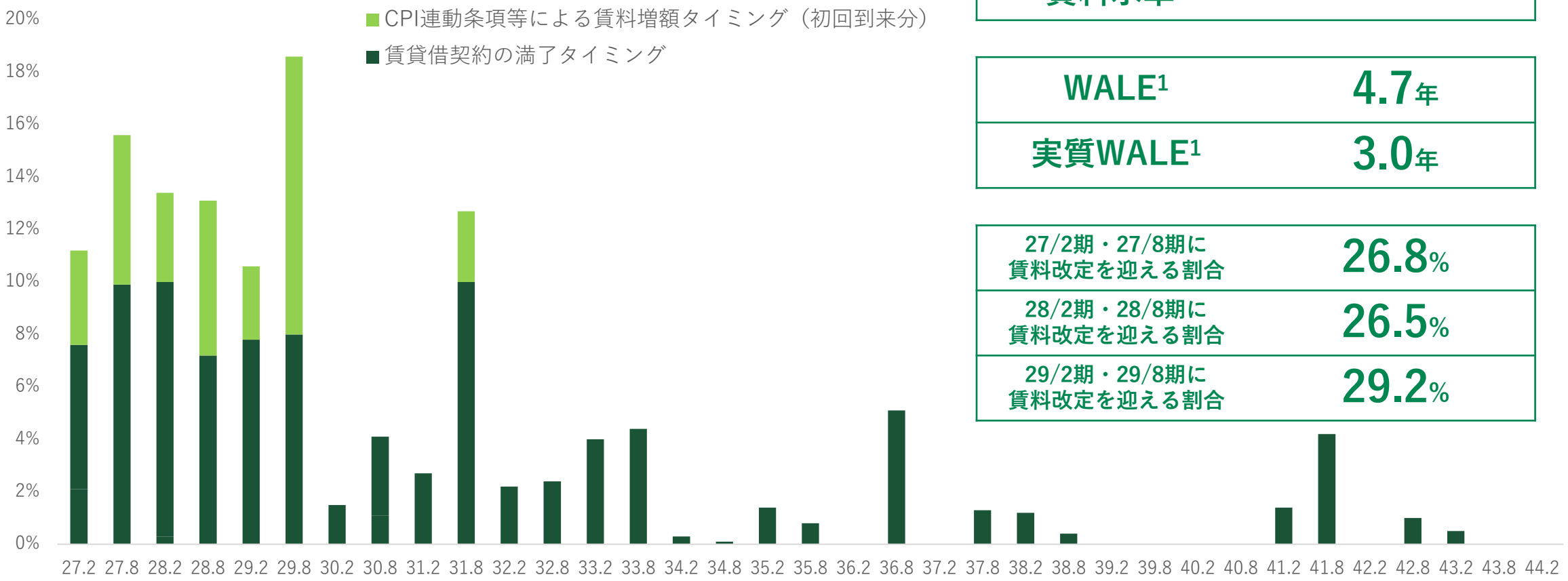
1. 一口当たりNAVは「（純資産額ー分配金＋各期末時点における鑑定評価額をベースとした含み益）÷発行済投資口数」にて算出しています。

GLP J-REIT

賃料増額の実現機会

CPI連動条項を反映した実質WALEは3.0年と、力強い賃料成長が実現できる物件ポートフォリオ

賃貸借契約満期の分散状況[1]



ポートフォリオ賃料水準[1]	4,149円／坪

WALE[1]	4.7年
実質WALE[1]	3.0年

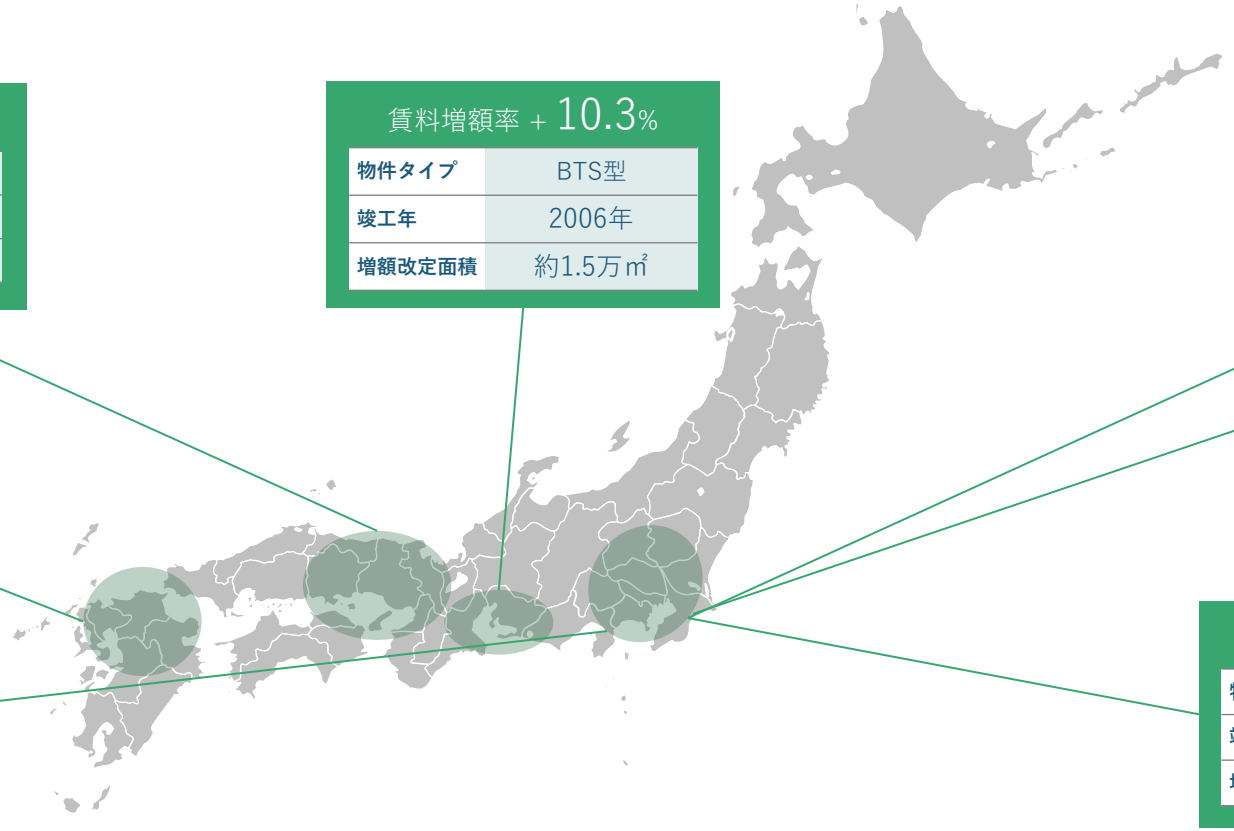
27/2期・27/8期に賃料改定を迎える割合	26.8%
28/2期・28/8期に賃料改定を迎える割合	26.5%
29/2期・29/8期に賃料改定を迎える割合	29.2%

1. 2026年8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。ポートフォリオ賃料水準は、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。

GLP J-REIT

力強い賃料増額事例

成長ポテンシャルに富んだポートフォリオを活かした力強い賃料増額事例を多数実現



賃料増額率 + 38.3%

物件タイプ	マルチテナント型
竣工年	2006年
増額改定面積	約3.6万㎡

賃料増額率 + 10.3%

物件タイプ	BTS型
竣工年	2006年
増額改定面積	約1.5万㎡

賃料増額率 + 13.3%

物件タイプ	BTS型
竣工年	1999年
増額改定面積	約1.4万㎡

賃料増額率 + 18.4%

物件タイプ	BTS型
竣工年	2008年
増額改定面積	約2.3万㎡

賃料増額率 + 32.5%

物件タイプ	マルチテナント型
竣工年	2006年
増額改定面積	約0.3万㎡

賃料増額率 + 19.6%

物件タイプ	BTS型
竣工年	2005年
増額改定面積	約7.6万㎡

賃料増額率 + 14.3%

物件タイプ	マルチテナント型
竣工年	2005年
増額改定面積	約0.9万㎡

1. 本ページにおける事例は、2026年8月期および2027年2月期の賃料増額事例より抜粋しています。なお、一部の事例には、リテナントに伴いダウンタイムが発生した区画を含みます。
2. 賃料増額率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。なお、本上昇率は、契約期間中にCPI連動条項等により改定された契約は改定後の直近賃料を基準に計算しています。

GLP J-REIT

取得資産の概要 - ALFALINK 茨木2

関西プライムエリアに立地する、GLP投資法人として2棟目となるALFALINKブランド物件

所在地	大阪府茨木市	竣工	2024年6月
取得日	2026年8月3日	構造・階数	4階建/鉄骨造
取得価格	155億円	延床面積	39,437㎡
鑑定評価額	177億円	CPI連動条項	100%導入済
NOI利回り[1]	4.2%	入居テナント	3PL

関西における物流プライム立地

- 大阪府道14号沿いに位置し、名神高速道路、近畿自動車道、中国自動車道の結節点となる「吹田JCT」から約6kmとアクセスに優れた立地
- 周辺エリアへの供給は翌年以降予定がされておらず[2]、プライム立地における希少性が維持されることからも、当該エリアの高い需要が継続すると見込まれる

テナントの関西エリア戦略拠点を担うフラッグシップ物流施設

- 1,2Fへアクセス可能なスロープを備え、豊富な垂直搬送能力を併せ持つ配送・保管の両機能を2層で運用可能な施設
- テナントの関西ハブとして利用される戦略的重要拠点であり、中長期的な継続利用が期待される
- CPI連動条項が導入されていることに加え、残存契約期間は約3.0年[3]と豊富な内部成長機会を有する

本ページに関する注記はP62をご参照ください。
収益性等の将来見通しに関する記載は、取得日時点における想定および前提に基づいています。これらは市場環境やテナント動向等の影響を受けるため、将来にわたり変動する可能性があります。

GLP
GLP J-REIT

取得資産の概要 - Marq 広島2

高い収益性を有する、西日本の物流拠点として広域配送とエリア配送の利便性が高い施設

所在地	広島県広島市	竣工	2023年1月
取得日	2026年8月3日	構造・階数	5階建（4層）/鉄骨造
取得価格	131億円	延床面積	45,985㎡
鑑定評価額	138億円	CPI連動条項	100％導入済
NOI利回り[1]	4.4%	入居テナント	3PL

関西・四国・九州地方を結ぶ物流適地に立地

- 広島高速3号線「観音IC」および「吉島IC」より各約2km、広島電鉄6号線「江波駅」より約1.4kmに位置し、優れた交通利便性と雇用確保の優位性を有する
- 4時間配送圏[2]は兵庫、四国および福岡まで広がり、広域物流の中継拠点としての競争力を備える

良好な需給環境を背景とするアップサイドポテンシャル

- エリアにおける新規供給量は限定的であり、空室率も約0%[3]と極めて低水準で推移しており、良好な需給環境が継続する見込み
- 2027年4月までに、賃貸面積の半分超がCPI連動条項による賃料増額を予定しており、早期の更なる収益成長が期待可能

本ページに関する注記はP62をご参照ください。
収益性等の将来見通しに関する記載は、取得日時点における想定および前提に基づいています。これらは市場環境やテナント動向等の影響を受けるため、将来にわたり変動する可能性があります。

GLP
GLP J-REIT

取得資産の概要 - Marq 常総2

首都圏と東北エリアの結節点に立地し、冷凍冷蔵機能を有するBTS型施設

所在地	茨城県常総市	竣工	2022年3月
取得日	2026年8月3日	構造・階数	2階建/鉄骨造
取得価格	120億円	延床面積	34,544㎡
鑑定評価額	126億円	CPI連動条項	100%導入済
NOI利回り[1]	4.0%	入居テナント	3PL

首都圏と東北エリアを結ぶ、物流拠点として良好な立地

- 常総ICに近接し、常磐自動車道および東北自動車道への優れたアクセスを有することから、4時間配送圏[2]で首都圏から東北までをカバー
- 食品加工施設が集積する東北エリアと首都圏を結ぶ、食品物流の中継拠点として高い競争力を有する

国内最大級のチルド物流ネットワークを持つテナントのBTS施設

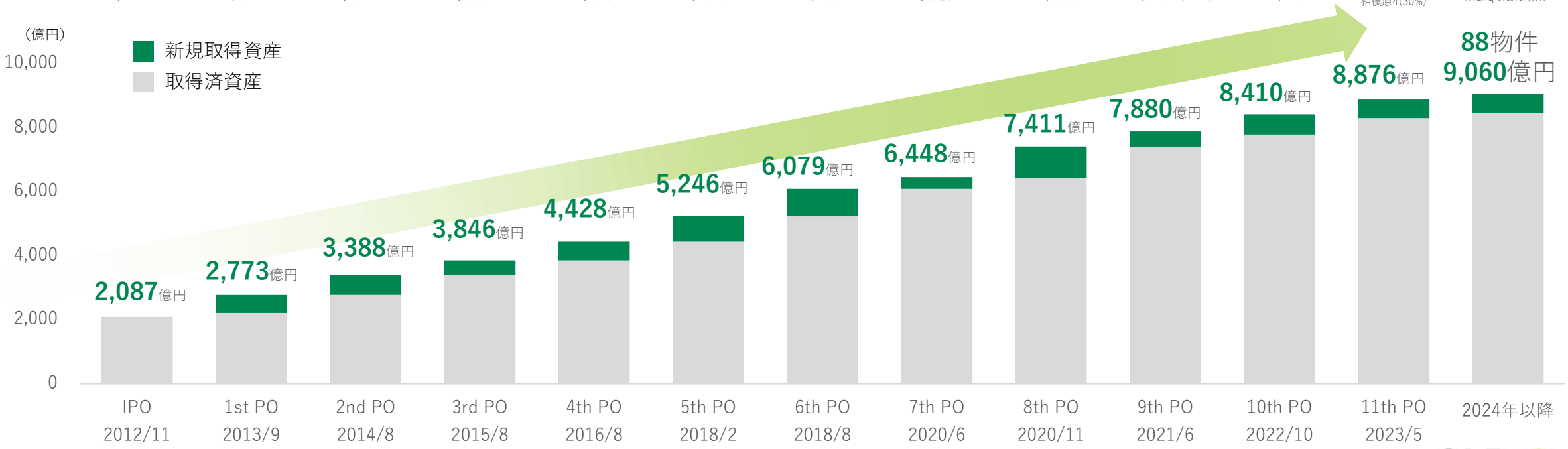
- 大手国内チルド物流企業のBTS施設であり、冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応可能
- 残存契約期間約15.7年[3]の長期賃貸借契約に支えられた安定的な収益基盤を有する
- 自動ラック倉庫やマテハン設備などをテナント資産として導入していることによる高いテナント定着性[4]と安定収益性を有する物件

本ページに関する注記はP63をご参照ください。
収益性等の将来見通しに関する記載は、取得日時点における想定および前提に基づいています。これらは市場環境やテナント動向等の影響を受けるため、将来にわたり変動する可能性があります。

GLP投資法人の成長の変遷

上場以来、継続的な物件取得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	2024～26年
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	手元資金等での取得資産
30物件	9物件	11物件	6物件	5物件	6物件	8物件	4物件	7物件	4物件	6物件	4物件	6物件
2,087億円	560億円	615億円	452億円	582億円	820億円	848億円	384億円	982億円	493億円	629億円	582億円	619億円
Marq 東京	Marq 浦安3	Marq 東京2	Marq 新木場	Marq 厚木2	Marq 舞洲1	Marq 大阪	Marq 船橋4	Marq 横浜	Marq 座間（70%）	Marq 北本	ALFALINK 相模原4(30%)	Marq 栗東湖南



1. 金額はいずれも取得価格に基づきます。なお、2024年以降に記載の88物件、9,060億円には、第11回公募増資以降の物件売却分の影響も含まれており、2026年8月末時点での資産規模を示しています。

GLP
GLP J-REIT

ESGの取組み TOPICS

環境認証の取得

■本投資法人の環境認証取得割合は延床面積ベースで94.8%[1]と高水準を維持

LEED	CASBEE	BELS	ZEB	DBJ Green Building認証
3物件	46物件	33物件	22物件	8物件

高い外部評価を獲得

■ GRESBリアルエステイト評価における総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングにおいて、最高位の「5 Star」を7年連続で取得

■ 非営利団体であるCDPが実施する「気候変動」分野の2025年評価において、A－（リーダーシップレベル）の評価を取得

1. 「環境認証取得割合」は2026年8月末時点。

各種イニシアティブへの参加

■ 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

保有物件での災害協定締結による地域への支援

■ 2025年10月、GLP投資法人は保有する2物件（Marq 舞洲1、Marq 沖縄浦添）において、各自治体および入居企業と災害協定を締結

■ 災害発生時において、支援物資の保管場所提供や、一時避難先としての地域開放により、地域防災拠点としての活用を推進

Marq 舞洲1
（協定締結先：
大阪市西淀川区、アスクル株式会社）

Marq 沖縄浦添
（協定締結先：
沖縄県浦添市、株式会社あんしん）

ESGの取組み「環境」

再生可能エネルギーへの取り組み

■ 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

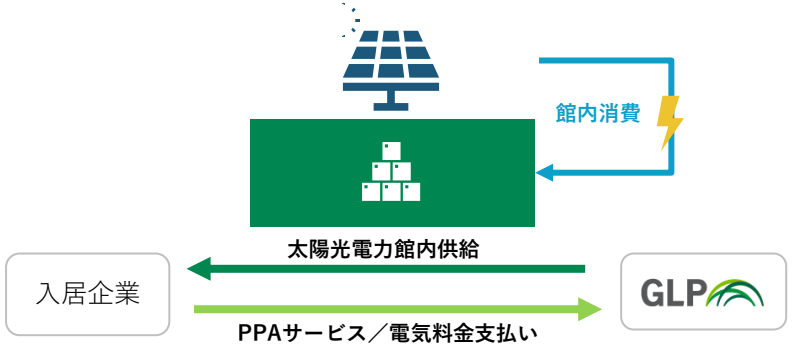
太陽光発電設備導入件数　29物件

共用部のグリーン電力比率　100%

（2025年実績）

入居企業と協働での太陽光発電設備の導入

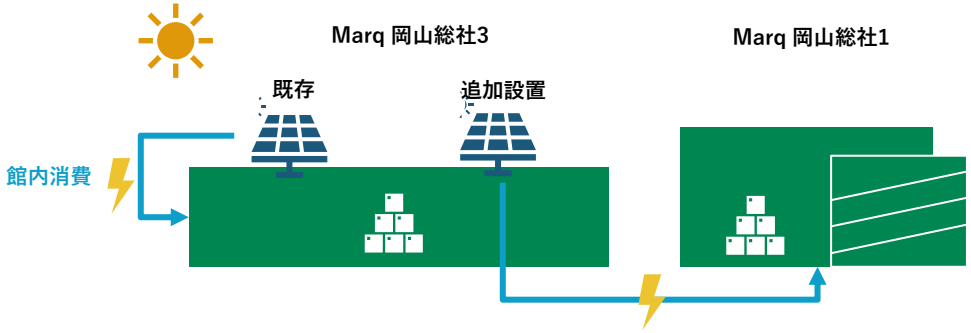
■ 日本GLPが太陽光発電設備を設置し、再生可能エネルギーを館内に供給する取組を推進。入居企業は初期投資やメンテナンスの負担をかけずに、安定した料金で再生可能エネルギーが利用可能



Marq 沖縄浦添における太陽光サービスPPAスキーム

施設間での再生可能エネルギーのやり取り

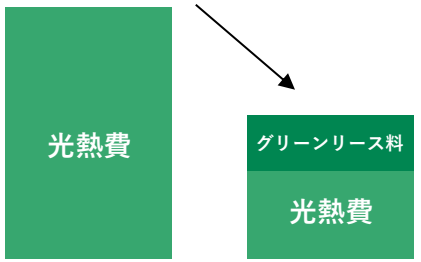
■ 発電した再生可能エネルギーの館内利用に加え、隣接する施設への送電、離れた位置にある施設への融通を行うなど、再生可能エネルギーの利用を最大化



Marq 岡山総社におけるエネルギーの施設間融通

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



導入前　導入後

環境性能が高い設備・機器等を導入することで光熱費が低下

ESGの取組み「社会」「ガバナンス」

地域に開かれた物流施設の開発

■ 防災訓練の実施

■ サマーフェスタ

■ 物件周辺の緑化推進

■ 生き物が生息できる空間づくり

入居企業の快適性の向上および安全性の確保

■ カフェテリア

■ コワーキングスペース

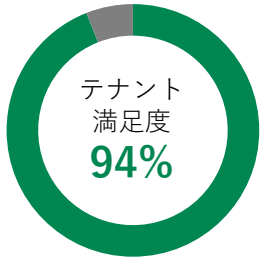
■ 免震ピット

■ 防災センター

入居企業の継続した高い満足度

■ 入居企業を対象に、外部調査機関を活用した満足度調査を実施

■ 2025年度は、カスタマーサポートへの満足度において、94%の高い満足度を継続



投資主利益の最大化

■ スポンサーグループによる投資口の保有（セイムボート出資）。スポンサーグループが投資口を保有することで、本投資法人の投資主利益とスポンサーグループの利益を合致させ、相互の利益向上を図る運用を実施

■ 役員・従業員持投資口会設立によるガバナンスの強化。日本GLPと資産運用会社のすべての役員および職員を対象とする持投資口会を2020年5月に設立し、投資主との更なるアライメント（利害の一致）の強化

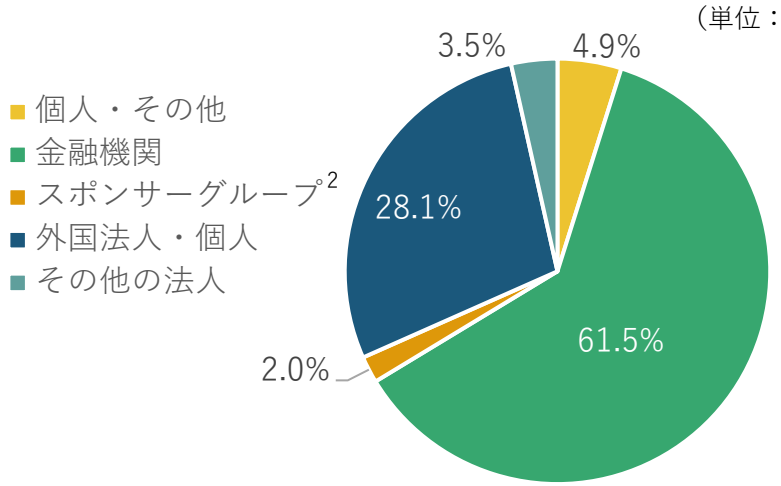
■ 利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制の導入。本投資法人が利害関係人取引を行う場合、投資委員会およびコンプライアンス委員会の独立した外部委員の承認を得る必要があり、当該外部役員の選任については投資法人役員会の承認を得る必要がある

GLP
GLP J-REIT

投資主の概況

所有者別投資口数[1]

（単位：口）



発行済総投資口数
4,753,584口

上位投資主の概要[3]

（2026年8月期末時点）

名　称	投資口数	比率(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,152,000	24.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	795,135	16.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	256,157	5.3%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	100,906	2.1%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	96,335	2.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	93,890	1.9%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	69,197	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	68,748	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	58,813	1.2%
上田八木短資株式会社	57,355	1.2%
合　計	**2,748,536**	**57.8%**

*スポンサーのアレス・マネジメント・コーポレーションはMORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLCの信託口座を通じて、GLP投資法人の投資口数の約2%を保有しています。

所有者別投資主数

（単位：人）	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)	18期 (2021/2期)	19期 (2021/8期)	20期 (2022/2期)	21期 (2022/8期)	22期 (2023/2期)	23期 (2023/8期)	24期 (2024/2期)	25期 (2024/8期)	26期 (2025/2期)	27期 (2025/8期)	28期 (2026/2期)	29期 (2026/8期)
金融機関	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222	209	226	222	220	220	225	219
国内法人	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367	464	436	407	419	462	467	475
外国法人・個人	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599	597	618	423	416	465	474	490
個人・その他	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986	16,359	16,724	16,596	16,657	17,635	19,897	20,192	20,548	21,760	23,423	24,819	25,026
合　計	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980	17,477	17,905	17,737	17,790	18,823	21,167	21,472	21,600	22,815	24,570	25,985	26,210

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. 「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。
3. 「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

（2026年8月31日時点）

物件番号	名称	取得価格（百万円）	投資比率	賃貸可能面積（m²）	賃貸面積（m²）	稼働率[1]	テナント数
関東圏-01	Marq 東京	22,700	2.5%	56,757	56,757	100.0%	2
関東圏-02	Marq 東扇島	4,980	0.5%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-03	Marq 昭島	7,555	0.8%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-04	Marq 富里	4,990	0.6%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-05	Marq 習志野2（土地）	8,340	0.9%	–	–	–	–
関東圏-07	Marq 加須	11,500	1.3%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-09	Marq 杉戸2	19,000	2.1%	101,272	100,345	99.1%	6
関東圏-10	Marq 岩槻	6,940	0.8%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-12	Marq 越谷2	9,780	1.1%	43,503	43,503	100.0%	2
関東圏-13	Marq 三郷2	14,868	1.6%	57,556	57,556	100.0%	3
関東圏-14	Marq 辰巳	4,960	0.5%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	Marq 羽村	7,660	0.8%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	Marq 船橋3	3,050	0.3%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	Marq 袖ヶ浦	6,150	0.7%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	Marq 浦安3	18,760	2.1%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	Marq 辰巳2a	6,694	0.7%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	Marq 東京2	36,373	4.0%	79,073	74,444	94.1%	7
関東圏-23	Marq 新木場	11,540	1.3%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	Marq 習志野	5,320	0.6%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	Marq 杉戸	8,481	0.9%	58,832	58,832	100.0%	1
関東圏-27	Marq 松戸	2,356	0.3%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	Marq・MFLP 市川塩浜[2]	15,500	1.7%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	Marq 厚木2	21,100	2.3%	74,176	74,176	100.0%	2
関東圏-30	Marq 吉見	11,200	1.2%	62,362	62,362	100.0%	1
関東圏-31	Marq 野田吉春	4,496	0.5%	26,631	26,631	100.0%	1
関東圏-32	Marq 浦安	7,440	0.8%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	Marq 船橋2	7,789	0.9%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	Marq 三郷	16,939	1.9%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	Marq 新砂	18,300	2.0%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	Marq 湘南	5,870	0.6%	23,832	23,832	100.0%	1
関東圏-37	Marq 横浜	40,420	4.5%	95,312	95,312	100.0%	6

本ページに関する注記はP63をご参照ください。

ポートフォリオ一覧2

（2026年8月31日時点）

物件番号	名称	取得価格（百万円）	投資比率	賃貸可能面積（m^2）	賃貸面積（m^2）	稼働率[1]	テナント数
関東圏-39	Marq 船橋4	7,710	0.9%	31,576	31,576	100.0%	1
関東圏-40	Marq 東扇島2	2,365	0.3%	11,362	11,362	100.0%	1
関東圏-41	Marq 狭山日高2	21,630	2.4%	77,855	77,855	100.0%	1
関東圏-42	Marq 東扇島3	6,320	0.7%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	Marq 浦安2	16,885	1.9%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-45	Marq 八千代2	13,039	1.4%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	Marq 座間	43,113	4.8%	114,147	114,030	99.9%	18
関東圏-47	Marq 新座	7,191	0.8%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	Marq 狭山日高1	10,300	1.1%	39,579	39,579	100.0%	1
関東圏-49	Marq 常総	16,350	1.8%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	Marq 北本	15,649	1.7%	48,931	41,510	84.8%	3
関東圏-51	ALFALINK 相模原4[3]	19,350	2.1%	41,864	41,864	100.0%	1
関東圏-52	Marq 加須2	7,700	0.8%	32,436	32,436	100.0%	1
関東圏-53	Marq 南足柄	2,000	0.2%	13,787	13,787	100.0%	1
関東圏-54	Marq 常総2	12,029	1.3%	35,305	35,305	100.0%	1
関西圏-01	Marq 枚方	4,750	0.5%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-02	Marq 枚方2	7,940	0.9%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-03	Marq 舞洲2[4]	3,283	0.4%	–	–	–	–
関西圏-04	Marq 津守	1,990	0.2%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-05	Marq 六甲	5,160	0.6%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-06	Marq 尼崎	24,963	2.8%	110,228	110,228	100.0%	7
関西圏-07	Marq 尼崎2	2,040	0.2%	12,315	12,315	100.0%	1
関西圏-09	Marq 堺	2,000	0.2%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	Marq 六甲2	3,430	0.4%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	Marq 門真	2,430	0.3%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-14	Marq 神戸西	7,150	0.8%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	Marq 深江浜	4,798	0.5%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	Marq 舞洲1	19,390	2.1%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	Marq 大阪	36,000	4.0%	128,520	128,520	100.0%	12
関西圏-18	Marq 摂津	7,300	0.8%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	Marq 西宮	2,750	0.3%	19,766	19,766	100.0%	1

本ページに関する注記はP63をご参照ください。

ポートフォリオ一覧3

（2026年8月31日時点）

物件番号	名称	取得価格（百万円）	投資比率	賃貸可能面積（m²）	賃貸面積（m²）	稼働率[1]	テナント数
関西圏-20	Marq 滋賀	4,550	0.5%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	Marq 寝屋川	8,100	0.9%	26,938	26,938	100.0%	1
関西圏-22	Marq 六甲3	7,981	0.9%	31,239	10,669	34.2%	1
関西圏-23	Marq 六甲4	2,175	0.2%	12,478	12,478	100.0%	1
関西圏-24	Marq 尼崎3	6,665	0.7%	17,220	17,220	100.0%	1
関西圏-25	Marq 野洲	5,820	0.6%	20,350	20,350	100.0%	1
関西圏-26	Marq 栗東湖南	11,500	1.3%	40,590	40,590	100.0%	3
関西圏-27	ALFALINK 茨木2	15,583	1.7%	38,101	38,101	100.0%	1
その他-02	Marq 富谷	3,102	0.3%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-06	Marq 早島	1,190	0.1%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-07	Marq 早島2	2,460	0.3%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-08	Marq 基山	5,278	0.6%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	Marq 仙台	5,620	0.6%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-12	Marq 桑名	3,650	0.4%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	Marq 小牧	10,748	1.2%	52,709	52,709	100.0%	1
その他-15	Marq 扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	Marq 広島	3,740	0.4%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	Marq 鳥栖1	9,898	1.1%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	Marq 富谷4	5,940	0.7%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	Marq 岡山総社1	12,800	1.4%	62,995	62,995	100.0%	8
その他-22	Marq 岡山総社2	12,700	1.4%	63,163	63,163	100.0%	7
その他-24	Marq 鈴鹿	5,030	0.6%	33,101	33,101	100.0%	1
その他-25	Marq 岡山総社3	6,980	0.8%	31,425	31,425	100.0%	4
その他-26	Marq 福岡粕屋	14,000	1.5%	41,338	41,338	100.0%	1
その他-27	Marq 沖縄浦添	17,900	2.0%	57,700	57,700	100.0%	1
その他-28	Marq 広島2	13,110	1.4%	45,116	45,116	100.0%	2
合計（88物件）		906,042	100.0%	3,485,681	3,451,666	99.0%	176

本ページに関する注記はP63をご参照ください。

鑑定評価額一覧1

（2026年8月31日時点）

物件番号	名称	第29期（2026年8月期）						第28期（2026年2月期）	
		鑑定評価額[2]（百万円）	前期比増減	CR[1]	前期比増減	帳簿価額（百万円）	含み益	鑑定評価額[2]（百万円）	CR
関東圏-01	Marq 東京	35,000	0	3.2%	0.0	21,088	13,911	35,000	3.2%
関東圏-02	Marq 東扇島	8,780	▲20	3.6%	0.0	4,664	4,115	8,800	3.6%
関東圏-03	Marq 昭島	11,300	0	3.6%	0.0	7,022	4,277	11,300	3.6%
関東圏-04	Marq 富里	7,180	0	4.0%	0.0	4,141	3,038	7,180	4.0%
関東圏-05	Marq 習志野2（土地）	9,020	▲470	–	–	8,360	659	9,490	–
関東圏-07	Marq 加須	19,200	2,600	3.9%	0.0	10,256	8,943	16,600	3.9%
関東圏-09	Marq 杉戸2	29,300	400	3.5%	0.0	16,233	13,066	28,900	3.5%
関東圏-10	Marq 岩槻	12,100	1,000	3.6%	0.0	6,108	5,991	11,100	3.6%
関東圏-12	Marq 越谷2	16,800	100	3.5%	0.0	8,826	7,973	16,700	3.5%
関東圏-13	Marq 三郷2	24,700	▲100	3.5%	0.0	13,337	11,362	24,800	3.5%
関東圏-14	Marq 辰巳	7,050	▲170	3.2%	0.0	4,741	2,308	7,220	3.2%
関東圏-15	Marq 羽村	12,600	0	3.6%	0.0	6,844	5,755	12,600	3.6%
関東圏-16	Marq 船橋3	5,200	▲50	3.6%	0.0	2,813	2,386	5,250	3.6%
関東圏-17	Marq 袖ヶ浦	9,560	▲40	4.3%	0.0	5,199	4,360	9,600	4.3%
関東圏-18	Marq 浦安3	26,400	▲200	3.2%	0.0	16,901	9,498	26,600	3.2%
関東圏-19	Marq 辰巳2a	9,200	▲210	3.2%	0.0	6,510	2,689	9,410	3.2%
関東圏-21	Marq 東京2	60,000	1,200	3.1%	0.0	33,350	26,649	58,800	3.1%
関東圏-23	Marq 新木場	16,000	0	3.3%	0.0	11,510	4,489	16,000	3.3%
関東圏-24	Marq 習志野	6,950	330	3.9%	0.0	5,262	1,687	6,620	3.9%
関東圏-26	Marq 杉戸	12,700	0	3.7%	0.0	8,021	4,678	12,700	3.7%
関東圏-27	Marq 松戸	4,070	270	3.8%	0.0	2,491	1,578	3,800	3.8%
関東圏-28	Marq・MFLP 市川塩浜[3]	21,350	450	3.4%	0.0	14,469	6,880	20,900	3.4%
関東圏-29	Marq 厚木2	29,400	0	3.2%	0.0	18,973	10,426	29,400	3.2%

1.　「CR」は直接還元法上の還元利回りの数値を記載しています。
本ページに関するその他の注記はP63をご参照ください。

鑑定評価額一覧2

（2026年8月31日時点）

物件番号	名称	第29期（2026年8月期）						第28期（2026年2月期）	
		鑑定評価額[2]（百万円）	前期比増減	CR[1]	前期比増減	帳簿価額（百万円）	含み益	鑑定評価額[2]（百万円）	CR
関東圏-30	Marq 吉見	14,300	100	3.7%	0.0	9,862	4,437	14,200	3.7%
関東圏-31	Marq 野田吉春	7,040	30	3.7%	0.0	4,073	2,966	7,010	3.7%
関東圏-32	Marq 浦安	8,970	▲50	3.4%	0.0	7,242	1,727	9,020	3.4%
関東圏-33	Marq 船橋2	8,700	▲90	3.6%	0.0	7,500	1,199	8,790	3.6%
関東圏-34	Marq 三郷	19,800	▲400	3.5%	0.0	16,269	3,530	20,200	3.5%
関東圏-35	Marq 新砂	23,500	300	3.3%	0.0	18,088	5,411	23,200	3.3%
関東圏-36	Marq 湘南	7,290	10	3.9%	0.0	5,681	1,608	7,280	3.9%
関東圏-37	Marq 横浜	46,900	600	3.3%	0.0	40,296	6,603	46,300	3.3%
関東圏-39	Marq 船橋4	9,280	90	3.7%	0.0	7,882	1,397	9,190	3.7%
関東圏-40	Marq 東扇島2	2,570	▲70	3.6%	0.0	2,569	0	2,640	3.6%
関東圏-41	Marq 狭山日高2	24,000	500	3.6%	0.0	20,655	3,344	23,500	3.6%
関東圏-42	Marq 東扇島3	8,150	20	3.6%	0.0	6,496	1,653	8,130	3.6%
関東圏-43	Marq 浦安2	19,300	100	3.5%	0.0	16,363	2,936	19,200	3.5%
関東圏-45	Marq 八千代2	15,100	0	3.8%	0.0	12,277	2,822	15,100	3.8%
関東圏-46	Marq 座間	49,100	600	3.5%	0.0	42,345	6,754	48,500	3.5%
関東圏-47	Marq 新座	8,980	10	3.8%	0.0	6,845	2,134	8,970	3.8%
関東圏-48	Marq 狭山日高1	12,700	100	3.6%	0.0	9,899	2,800	12,600	3.6%
関東圏-49	Marq 常総	16,500	▲100	3.8%	0.0	15,777	722	16,600	3.8%
関東圏-50	Marq 北本	15,900	100	3.5%	0.0	15,271	628	15,800	3.5%
関東圏-51	ALFALINK 相模原4[4]	20,800	200	3.2%	0.0	19,194	1,605	20,600	3.2%
関東圏-52	Marq 加須2	9,190	90	3.9%	0.0	5,803	3,386	9,100	3.9%
関東圏-53	Marq 南足柄	2,320	–	4.2%	–	2,027	292	–	–
関東圏-54	Marq 常総2	12,600	–	3.7%	–	12,106	493	–	–

1. 「CR」は直接還元法上の還元利回りの数値を記載しています。
本ページに関するその他の注記はP63をご参照ください。

鑑定評価額一覧3

（2026年8月31日時点）

物件番号	名称	第29期（2026年8月期）						第28期（2026年2月期）	
		鑑定評価額[2]（百万円）	前期比増減	CR[1]	前期比増減	帳簿価額（百万円）	含み益	鑑定評価額[2]（百万円）	CR
関西圏-01	Marq 枚方	8,170	140	4.3%	0.0	4,463	3,706	8,030	4.3%
関西圏-02	Marq 枚方2	14,500	200	3.9%	0.0	7,420	7,079	14,300	3.9%
関西圏-03	Marq 舞洲2[5]	5,030	▲190	–	–	3,298	1,731	5,220	–
関西圏-04	Marq 津守	3,570	100	4.6%	0.1	2,097	1,472	3,470	4.5%
関西圏-05	Marq 六甲	7,790	180	4.3%	0.0	4,763	3,026	7,610	4.3%
関西圏-06	Marq 尼崎	41,500	3,700	3.6%	0.0	21,545	19,954	37,800	3.6%
関西圏-07	Marq 尼崎2	3,230	50	4.4%	▲0.1	1,943	1,286	3,180	4.5%
関西圏-09	Marq 堺	2,920	320	4.3%	0.0	1,689	1,230	2,600	4.3%
関西圏-10	Marq 六甲2	5,070	▲10	4.1%	0.0	2,881	2,188	5,080	4.1%
関西圏-11	Marq 門真	4,140	0	4.0%	0.0	2,364	1,775	4,140	4.0%
関西圏-14	Marq 神戸西	9,480	180	4.2%	0.0	5,894	3,585	9,300	4.2%
関西圏-15	Marq 深江浜	5,900	10	4.2%	0.0	4,174	1,725	5,890	4.2%
関西圏-16	Marq 舞洲1	24,300	▲100	3.7%	0.0	17,525	6,774	24,400	3.7%
関西圏-17	Marq 大阪	45,000	▲200	3.4%	0.0	34,055	10,944	45,200	3.4%
関西圏-18	Marq 摂津	7,950	▲20	4.5%	0.0	7,321	628	7,970	4.5%
関西圏-19	Marq 西宮	3,080	▲40	4.5%	0.0	2,736	343	3,120	4.5%
関西圏-20	Marq 滋賀	4,870	▲20	4.5%	0.0	4,445	424	4,890	4.5%
関西圏-21	Marq 寝屋川	9,370	▲80	3.6%	0.0	7,438	1,931	9,450	3.6%
関西圏-22	Marq 六甲3	10,200	▲100	3.6%	0.0	7,544	2,655	10,300	3.6%
関西圏-23	Marq 六甲4	3,190	▲70	3.9%	0.0	2,448	741	3,260	3.9%
関西圏-24	Marq 尼崎3	7,410	▲40	3.5%	0.0	6,523	886	7,450	3.5%
関西圏-25	Marq 野洲	6,110	50	4.0%	0.0	5,613	496	6,060	4.0%
関西圏-26	Marq 栗東湖南	12,900	▲100	3.8%	0.0	10,910	1,989	13,000	3.8%
関西圏-27	ALFALINK 茨木2	17,700	–	3.6%	–	15,688	2,011	–	–
その他-02	Marq 富谷	4,220	▲40	4.5%	0.0	2,630	1,589	4,260	4.5%
その他-06	Marq 早島	2,120	40	4.8%	0.0	1,175	944	2,080	4.8%

1. 「CR」は直接還元法上の還元利回りの数値を記載しています。
本ページに関するその他の注記はP63をご参照ください。

鑑定評価額一覧4

（2026年8月31日時点）

物件番号	名称	第29期（2026年8月期）						第28期（2026年2月期）	
		鑑定評価額[2]（百万円）	前期比増減	CR[1]	前期比増減	帳簿価額（百万円）	含み益	鑑定評価額[2]（百万円）	CR
その他-07	Marq 早島2	3,580	80	4.3%	▲0.1	1,889	1,690	3,500	4.4%
その他-08	Marq 基山	6,610	▲120	4.3%	0.0	3,931	2,678	6,730	4.3%
その他-10	Marq 仙台	8,280	30	4.3%	0.0	4,885	3,394	8,250	4.3%
その他-12	Marq 桑名	4,670	20	4.8%	0.0	2,978	1,691	4,650	4.8%
その他-14	Marq 小牧	15,600	▲200	3.8%	0.0	9,417	6,182	15,800	3.8%
その他-15	Marq 扇町	1,680	▲90	5.7%	0.0	1,270	409	1,770	5.7%
その他-16	Marq 広島	5,610	90	4.5%	▲0.1	3,341	2,268	5,520	4.6%
その他-19	Marq 鳥栖1	13,600	0	4.2%	0.0	8,173	5,426	13,600	4.2%
その他-20	Marq 富谷4	6,990	▲40	4.5%	0.0	5,277	1,712	7,030	4.5%
その他-21	Marq 岡山総社1	14,300	100	4.4%	0.0	11,535	2,764	14,200	4.4%
その他-22	Marq 岡山総社2	14,000	100	4.4%	0.0	11,401	2,598	13,900	4.4%
その他-24	Marq 鈴鹿	6,300	40	4.3%	0.0	4,861	1,438	6,260	4.3%
その他-25	Marq 岡山総社3	8,160	0	4.4%	0.0	6,846	1,313	8,160	4.4%
その他-26	Marq 福岡粕屋	14,400	100	3.7%	0.0	13,689	710	14,300	3.7%
その他-27	Marq 沖縄浦添	19,800	0	4.4%	0.0	17,497	2,302	19,800	4.4%
その他-28	Marq 広島2	14,200	–	4.1%	–	13,208	991	–	–
合計（88物件）		1,184,350	–	3.6%	–	850,457	333,892	1,126,230	3.6%

1. 「CR」は直接還元法上の還元利回りの数値を記載しています。
本ページに関するその他の注記はP63をご参照ください。

注記

P4
1. 「継続的利益超過分配」は会計上の利益を超えて投資主に分配する利益超過分配のうち、継続的に分配を実施する利益超過分配をさします。
2. 「巡航DPU」は1口当たり分配金から不動産売却益に伴う影響を除いた巡航ベースでの分配金を記載しています。
3. 「空室率」はシービーアールイー株式会社が発行する「物流施設マーケットにおける基礎調査【2026年6月期】」を基に記載しています。
4. 「レントギャップ」は株式会社シーアールイーが発行する「倉庫・物流不動産マーケットレポート2026年6月版」を基に本資産運用会社にて作成。首都圏は東京都、埼玉県、神奈川県、茨城県、千葉県。関西圏は大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域を対象。エリア外に立地する物件は「レントギャップ」の集計から除外して計算しています。
5. 2026年3月31日付で取得したMarq 南足柄の鑑定NOI利回りは6.2%であり、同日時点のインプライドキャップレート約4.2%を上回っています。また、2026年8月3日付で取得した3物件の平均鑑定NOI利回りは4.2%であり、同日時点のインプライドキャップレート約4.0%を上回っています。
6. 「簿価比」は、2026年8月期中に売却を公表した物件の譲渡価格／帳簿価格を加重平均して算出しています。

P6
1. 「当初予想比」は、2025年10月14日公表の2026年8月期予想との比較です。
2. 「巡航DPU」は1口当たり分配金から不動産売却益に伴う影響を除いた巡航ベースでの分配金を記載しています。
3. 予想DPUには不動産売却益を含みます。2027年2月期予想には、2026年7月8日に公表したMarq富里の売却益を含みます。売却が未確定の期については、1期当たり約100億円の物件売却を前提に、ポートフォリオの含み益率に基づいて想定売却益を算出しています。公表していない物件取得は反映していません。
4. 「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。

P7
1. 「キャピタルアロケーションと外部成長」は、(i) 39ページの2026年8月期業績概要に示す、”物件取得(+20)”の一部と、(ii) 2026年4月公表の予想において想定した自己投資口取得による影響見込みの合計を示しています。
2. 「想定売却超過部分」は、2026年4月公表予想で想定していた1口当たり売却益を、実績の1口当たり売却益が上回った金額です。主にGLP東海の売却によるものです。
3. 「2026年8月期実績（当初予想比）」の括弧内は、2025年10月公表の2026年8月期予想との比較です。NOIは増減率、稼働率およびLTV（鑑定評価ベース）は増減幅（ポイント）を記載しています。
4. 「稼働率」は、各月末時点の稼働率の平均を四捨五入して算出しています。
5. 「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記載しています。2026年8月期予想の鑑定LTVは2026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総額の比率を基に算出し、2026年8月期実績の鑑定LTVは2026年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額に対する有利子負債総額の比率を基に算出しています。なお、小数第二位を四捨五入して記載しています。

P8
1. 2027年2月期予想には、2026年7月8日に公表したMarq富里の売却益を含みます。
2. 「キャピタルアロケーションと外部成長」は、40ページの2027年2月期/2027年8月期業績予想概要に示す、物件取得、物件売却および自己投資口取得による巡航DPUへの純影響額を表しています。なお、当該数値は、取得資金として調達した借入金に係る新規借入の調達コストを控除した後の金額で表示しています。
3. 2027年8月期予想には、1期当たり約100億円の物件売却を前提に、ポートフォリオの含み益率に基づいて算出した想定売却益を含みます。本投資法人は、より高い価格での売却による上振れを引き続き追求しており、実際の売却益は想定と大きく異なる可能性があります。
4. 「2027年8月期予想」の括弧内は、2026年8月期実績との比較です。NOIは増減率、稼働率およびLTV（鑑定評価ベース）は増減幅（ポイント）を記載しています。
5. 「稼働率」は、各月末時点の稼働率の平均を四捨五入して算出しています。
6. 「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総額の比率です。2027年2月期および2027年8月期の予想は、2026年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額から、各期に売却を想定している資産の鑑定評価額を控除して算出しています。有利子負債総額は変わらないものとしています。小数点第2位を四捨五入して記載しています。

P13
1. 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（2026年6月期）」 より、「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. JLL株式会社「Logistics Market Data」（2026年6月末時点）より、国内全体は首都圏、関西圏、中部圏および福岡圏における物流施設データの合計を示しています。対象物件は、首都圏・関西圏では延床面積50,000㎡以上、中部圏・福岡圏では延床面積30,000㎡以上の物流施設を対象としています。

注記

P14
1. 分散投資は利益を保証し、または市場の損失を回避するものではありません。
2. 「物流不動産賃料（東京プライムエリア）の推移・見通し」は、JLL株式会社「Logistics Market Data」（2026年6月30日時点）に基づき、東京プライムエリアにおける物流不動産賃料の過去の推移および見通しを示しています。
3. 「GLP物件数」および「GLP投資法人鑑定評価シェア」は、2026年8月31日時点でGLP投資法人が保有する物件（再開発物件を除きます。）を対象として、各マーケットにおける物件数および鑑定評価額の構成比を示しています。
4. 「他物流J-REIT鑑定評価シェア」は、2026年9月30日時点で開示されている、GLP投資法人を除く物流施設を主たる投資対象とするJ-REIT7銘柄（CREロジスティクスファンド投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、三菱地所物流リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、日本プロロジスリート投資法人およびSOSiLA物流リート投資法人）の直近の決算開示資料に基づき、各J-REITが保有する物件を対象として、各マーケットにおける鑑定評価額の構成比を示しています。数値は小数第2位を四捨五入して記載しています。
5. 「市場賃料成長率（年率）」は、シービーアールイー株式会社「ジャパンロジスティクスマーケットビュー」（2026年6月30日時点）に基づき、各マーケットにおける物流不動産賃料の年間成長率見通しを示しています。

P16
1. 「年間の賃料改定機会」は、契約満期（再契約またはテナント入替え）やCPI連動条項によって毎年賃料改定の対象となる賃貸面積の、ポートフォリオ全体の賃貸面積に対する比率です。レンジは、過去の実績と2026年8月末時点の契約満期スケジュールをもとにした概算値です。
2. 「賃料上昇率」は、CPI連動条項などで期中に賃料が改定された契約について、当初賃料ではなく改定後の賃料水準をもとに算出しています。CPI連動条項の「賃料上昇率」は、CPI連動による自動改定だけを反映しており、協議による賃料改定は含みません。
3. 「賃料収入増加率」は、①と②を掛け合わせて算出した年間の試算値であり、業績予想ではありません。
4. ポートフォリオ全体の年間の賃料改定機会として示した合計25～30%というレンジは、各内訳レンジの単純合計ではありません。17ページに記載の2027年2月期から2029年8月期までの年間賃料改定機会の見込みを反映しています。
5. 「巡航DPU換算」は、2027年2月期および2027年8月期の予想をもとに、賃料収入の増加による寄与だけを取り出して算出しています。財務コストや売却益などの要因は含みません。

P17
1. 「実質WALE」は、2026年8月末時点で有効な賃貸借契約に基づき算出した平均残存賃貸借期間をいい、CPI連動条項また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きます。）については、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ています。「物流J-REIT平均」は、2026年9月30日時点で開示されている、GLP投資法人を除く物流施設を主たる投資対象とするJ-REIT7銘柄（CREロジスティクスファンド投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、三菱地所物流リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、日本プロロジスリート投資法人およびSOSiLA物流リート投資法人）の直近の決算説明資料に記載されたWALEを単純平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
2. 「賃料増額の実現機会」は、2026年8月末時点で有効な賃貸借契約に基づき算出しています。
3. 「内CPI連動改定」は、CPI連動条項が付された有効な賃貸借契約に基づく賃料改定に加え、ステップアップ等の条項が付された契約に基づく賃料改定を含みます。なお、「ステップアップ等」とは、他の指標にかかわらず賃料が自動的に増額する旨の条項またはCPI以外の基準（経済情勢等）に連動して賃料が自動的に変動する旨の条項をいいます。

P18
1. 「賃料上昇率」は、 CPI連動条項やステップアップ等により期中改定が行われる契約については、当初契約時の賃料ではなく、直近の改定後賃料水準を基準として算出しています。各期の数値は、当該期に更改を迎えた各契約の賃料上昇率を賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、2027年2月期予想については、テナントと合意に至っていない契約を含み、一定の前提条件に基づく想定値を用いて算出しています。
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又はダウンタイムなしで新たなテナントとの新規契約が締結された契約に係る賃貸面積をいいます。なお、2027年2月期予想については、契約締結済みのものに加え、契約手続中、協議中又は一定の前提条件に基づき見込んでいる契約に係る賃貸面積を含みます。
3. 「CPI連動条項による賃料上昇率」は、2026年8月期においてCPIに連動して賃料が自動的に増減する条項が付された契約のみを対象として算出しています。CPI連動条項付き契約には協議により賃料を調整する条項を含むものがありますが、本ページの契約本数、改定対象面積および賃料上昇率には含めていません。
4. 「契約内定見込率」とは、2027年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、新たな契約締結が完了している、または合意の上で契約手続中（賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の契約に係る賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
5. 「CPI連動条項による賃料上昇率」は、2027年2月期においてCPIに連動して賃料が自動的に増減する条項が付された契約のみを対象として算出しています。CPI連動条項付き契約には協議により賃料を調整する条項を含むものがありますが、本ページの契約本数、改定対象面積および賃料上昇率には含めていません。なお、2027年2月期予想については、改定に使用するCPIが未公表の契約について、推定値を用いて平均賃料上昇率を算出しています。

P19
1. 「物流コスト」は、公益社団法人日本ロジスティクスシステム協会が公表した「2025年度 物流コスト調査報告書」に基づき記載しています。
2. 「他物流J-REIT」の賃料上昇率は、2026年9月30日時点で開示されている、GLP投資法人を除く物流施設を主たる投資対象とするJ-REIT7銘柄（CREロジスティクスファンド投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、三菱地所物流リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、日本プロロジスリート投資法人およびSOSiLA物流リート投資法人）の直近の決算期について開示された賃料上昇率を単純平均して算出しています。数値は小数第2位を四捨五入して記載しています。
3. 「スポンサー開発物件のリーシング実績」および他物流デベロッパーとの比較は、本資産運用会社およびスポンサーの2026年6月30日時点の社内データに基づき記載しています。「他物流デベロッパー」とは、スポンサーによる調査に基づく、日本国内で物流不動産開発を行うスポンサー以外の主要デベロッパー12社をいいます。

注記

P20
1. 「平均レントギャップ」は株式会社シーアールイーが発行する「倉庫・物流不動産マーケットレポート2026年6月版」を基に本資産運用会社にて作成。首都圏は東京都、埼玉県、神奈川県、茨城県、千葉県。関西圏は大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域を対象。エリア外に立地する物件は「レントギャップ」の集計から除外して計算しています。
2. 「賃料増額率」は、 CPI連動条項やステップアップ等により期中改定が行われた契約については、当初契約時の賃料ではなく、直近の改定後賃料水準を基準として算出しています。
3. 「市場賃料比」は株式会社シーアールイーが発行する「倉庫・物流不動産マーケットレポート2026年6月版」より「大型倉庫の募集賃料相場」におけるエリア別の平均坪単価を基に集計しています。

P24
1. 過去3回合計取得口数における発行済投資口数比率は、第1回自己投資口取得公表時点の発行済投資口総数に対する割合を示しています。
2. 過去3回の自己投資口取得における取得価格水準は、自己投資口取得における取得価格ベースのNAV倍率を、取得金額で加重平均して算出しています。
3. 投資口価格推移は、2026年4月1日から2026年9月30日までの投資口価格を記載しています。NAV倍率0.9倍の基準線は、2026年8月31日までは2026年2月期末時点のNAVPU、同年9月1日以降は2026年8月期末時点のNAVPUに基づき算出しています。

P25
1. 「インプライドキャップレート」は、2026年7月10日時点の投資口価格を用いて算出しています。
2. 「平均NOI利回り」は、取得済の3物件について、価格時点を2026年5月31日とする鑑定評価書における直接還元法に基づくNOI（純収益）を用い、各資産の取得価格で加重平均して算出しています。
3. 鑑定評価額に対するディスカウントは、3資産を合算ベースで、その鑑定評価額の合計および取得価格の合計を用いて算出しています。

P26
1. 「優先交渉権対象物件のCPI契約割合」は、GLP投資法人が優先交渉権を有する稼働済みの全7物件について、倉庫部分に係る賃貸借契約のうち、契約残存期間が3年以下の契約を除いた契約に占めるCPI連動条項付き契約の割合を示しています。対象は稼働済みの7物件全てであり、開発中のMarq習志野2は含みません。
2. 「賃料増額率」は、テナント入替事例の場合は、前テナント契約と後継テナント契約の賃料を比較した増加率を示しています。契約改定の場合は、契約当初の賃料と比較した、契約改定後の賃料増額率を示しています。
3. 「取得時平均NOI利回り」は各物件取得資産について取得時における不動産鑑定士による不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得価格に対する比率を計算しています。

P27
1. 本ページに記載のいずれの物件も、決算発表日現在において本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合することにつき判断を行っているものでもなく、また、将来本投資法人が取得を決定しまたは取得できることを保証するものでもありません。
2. 「インフレに対応した契約形態」は稼働済み7物件の倉庫部分に係る賃貸借契約のうち、契約残存期間が3年以下の契約を除く全ての契約に、インフレに対応した条項が導入されていることを示しています。開発中のMarq習志野2は対象に含みません。
3. 「GFA」とは、登記簿上の記載に基づく延床面積（Gross Floor Area）をいいます。なお、GLP投資法人が準共有持分30％を保有するALFALINK相模原4については、建物一棟全体の延床面積を記載しています。
4. 稼働率は2026年8月31日の数値です。

P28
1. 「ポートフォリオ概要」の「物件数および含み益」は、2026年8月末実績を記載しています。
2. 「ポートフォリオ占有率」は、2026年8月末時点のポートフォリオの鑑定評価額に対する売却対象規模の割合を記載しています。
3. 「物件売却規模」は2026年8月期に物件売却を実施した「GLP東海」および2027年2月期に物件売却を実施予定の「Marq 富里」の譲渡価格の合計額を算出しています。
4. 「売却益規模」は2026年8月期に物件売却を実施した「GLP東海」および2027年2月期に物件売却を実施予定の「Marq 富里」の売却益見込額の合計額を算出しています。
5. 「譲渡価格」は譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税および地方消費税を除いた金額を指します。

P31
1. マチュリティラダーは2026年10月末に予定しているリファイナンス後の借入状況を記載しています。
2. 「クレジットライン」は、三井住友銀行、三菱UFJ銀行およ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（既存借入金およ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。
3. 「All-in Cost」は、各期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3位を四捨五入して記載しています。
4. 「平均借入年限」は、各期末時点における有利子負債について、借入実行日または発行日から元本の最終返済期限または償還期限までの期間を有利子負債金額に基づき加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注記

P35
1. 「一口当たり分配金実績」は、各年における投資口1口当たりの分配金を示しています。各年の一口当たり分配金は、当年2月期と当年8月期の合計額です（例：2026年は2026年2月期と2026年8月期の合計額）。
2. 全ての数値は、2026年9月30日時点における過去12か月の分配金利回りまたは配当利回りの実績値です。GLP投資法人は、同日までの過去12か月間に支払われた1口当たり分配金の合計額を、同日の投資口価格の終値で除して算出しています。国内株式（TOPIX）および海外株式（MSCIコクサイ・インデックス）については、Bloombergの過去12か月グロス配当利回りを使用しています。海外REIT（S&P先進国REITインデックス（除く日本））、海外債券（FTSE世界国債インデックス（除く日本））および国内債券（NOMURA-BPI総合）については、各指数に連動するNEXT FUNDS ETFの過去12か月の1口当たり分配金を、2026年9月30日時点の基準価額で除して算出しています。出所：Bloomberg、QUICK、各社開示資料。上記は説明のみを目的としたものであり、将来の利回り水準を保証するものではありません。実際の投資判断に際しては、各投資商品に関するリスクその他の情報をご参照ください。

P36
1. 2025年3月1日現在、スポンサーグループは、世界有数のグローバルなオルタナティブ投資運用会社であるアレス・マネジメント・コーポレーション（NYSE: ARES）です。
2. 各都市圏につき1拠点のみをカウントしています。アレスが賃借または取得しているオフィスのみを含みます。アレスが賃借権を取得していないレガシーのGCP International拠点は含まれていません。
3. 2026年9月25日現在。
4. ニューデリーのオフィスは、投資のソーシング、取得および／または運用に関連して、Ares Asiaが継続的な関係を有する第三者により運営されています。
5. 保険顧客向けにソリューションを提供する専属の社内チームであるAres Insurance Solutions、およびAres AI・イノベーション／ベンチャーキャピタル・グループを含みます。
6. 投資ファンド数は、コミングル・ファンドのほか、個別運用口座（SMA）、共同投資ビークルおよびその他の形態の口座を反映しています。
7. リスク調整後リターンは、元本の損失を保証するものではありません。
8. セカンダリーズ・グループのアクティブなクレジット、プライベート・エクイティ、不動産およびインフラのコミングル・ファンドに含まれる、現在の投資先企業および不動産を反映しています。
9. 2026年6月30日現在、運用資産残高（AUM）934億ドルは、単一の保険プラットフォームに対する投資ではなく、保険会社によるアレスの各種ファンド、SMAおよび共同投資への投資を示しています。これらの投資に係るAUMは各投資戦略に分散して含まれており、統合された保険プラットフォームの規模を示す目的で、その他の事業の中に表示しています。

P38
1. 2025年3月1日現在、スポンサーグループは、世界有数のグローバルなオルタナティブ投資運用会社であるアレス・マネジメント・コーポレーション（NYSE: ARES）です。
2. 出所：米国および欧州の物流施設の延床面積は、2024年1月時点のGreen Streetに基づいています。アジアおよびメキシコの物流施設の延床面積は、2023～2024年の同業他社の公開情報に関するアレスの分析に基づいています。南米およびアフリカは本分析から除外しています。
3. エクイティ・グロス・アセット・バリュー（GAV）に基づいています。
4. 2026年6月30日現在。
5. 2026年6月30日現在、金融安定理事会（FSB）によると、グローバルなシステム上重要な銀行（G-SIBs）は29行あります。2026年6月30日現在、アレス・マネジメント・コーポレーション（NYSE: ARES）は、29行すべてのG-SIBsと借入または資本市場に関する取引関係を有しています。

P44
1. NOI利回りは、取得資産について、価格時点を2026年5月31日とする不動産鑑定士が作成した鑑定評価書における直接還元法に基づくNOI（純収益）の、取得価格に対する比率として算出しています。
2. 資産運用会社が集計したデータに基づき、「ALFALINK茨木」の周辺エリア（茨木市、高槻市、吹田市）に立地する賃貸型物流施設の延床面積を集計。記載の内容は2026年6月末日時点の情報であり、今後変更される場合があります。
3. 「3.0年」は、2026年7月15日から賃貸借契約の満了日までの期間として算出しています。

P45
1. NOI利回りは、取得資産について、価格時点を2026年5月31日とする不動産鑑定士が作成した鑑定評価書における直接還元法に基づくNOI（純収益）の、取得価格に対する比率として算出しています。
2. 資産運用会社が集計したデータに基づき、トラック走行に係る平日日中の想定道路速度を用いて分析を行っています。本情報は2026年6月30日時点のものであり、実際の状況と異なる場合があるほか、変更されることがあります。その正確性および完全性について、いかなる表明または保証も行うものではありません。
3. 2026年6月30日時点で資産運用会社が広島県内の物流施設を対象に集計したデータに基づいています。

注記

P46

1. NOI利回りは、取得資産について、価格時点を2026年5月31日とする不動産鑑定士が作成した鑑定評価書における直接還元法に基づくNOI（純収益）の、取得価格に対する比率として算出しています。
2. 資産運用会社が集計したデータに基づき、トラック走行に係る平日日中の想定道路速度を用いて分析を行っています。本情報は2026年6月30日時点のものであり、実際の状況と異なる場合があるほか、変更されることがあります。その正確性および完全性について、いかなる表明または保証も行うものではありません。
3. 「15.7年」は、2026年7月15日から賃貸借契約の満了日までの期間として算出しています。
4. 本記載は現時点の前提に基づくものであり、テナントの継続入居が予想どおりに実現する保証はありません。

P52-54

1. 「稼働率」は各資産にかかる「賃貸可能面積」に対して「賃貸面積」が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載しています。
2. 「Marq・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」および「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
3. 「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」および「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「Marq 舞洲2」の「取得価格」および「投資比率」は信託土地についてのみ記載しています。

P55-58

2. 「鑑定評価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法およ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。
3. 「Marq・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。「鑑定評価額」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. 「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。「鑑定評価額」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。
5. 「Marq 舞洲2」の「鑑定評価額」は信託土地についてのみ記載しています。

ディスクレーマー

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、投資信託およ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投資法人およ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投資法人およ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投資法人および本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

（資産運用会社）　お問合せ先
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
TEL:03-6897-8810
https://www.glpjreit.com/