



GLP 沖縄浦添



GLP 舞洲 I



2026年2月期 (第28期) 決算説明資料

GLP投資法人 (3281)

2026年4月13日

目次

1. 運用ハイライト	P3
2. 業績概要および見通し	P5
3. 成長のドライバー	
①良好な物流不動産市場/競争力の高い保有物件	P12
②内部成長戦略	P18
③キャピタルアロケーションと外部成長	P23
④利益超過分配の引き上げ	P30
⑤財務戦略	P32
4. Appendix	P36

1. 運用ハイライト



運用ハイライト

業績概要

- 賃料成長の加速や物件売却の推進等が寄与して、**26年2月期の巡航DPU¹は2,741円（当初予想比+3.3%）、DPUは3,399円（当初予想比+9.6%）を実現**
- 26年2月期のNOIは、力強い内部成長をドライバーとして、**当初予想を上回る206.7億円で着地**
- 賃料増額、投資主還元強化等を通じ、**巡航DPUは26年2月期から27年2月期で3.8%の成長を見込み、加えて28年8月期にかけて4%超の巡航DPUの成長を狙う**

改善が進む 物流不動産 マーケット

- 首都圏（8.8%→8.0%）、関西圏（4.9%→4.2%）ともに**25年6月時点から25年12月末にかけて空室率²は順調に改善し、2027年に向けて、大幅な供給減により更なる改善を見込む**
- 需給改善やインフレの進捗による市場賃料の上昇を背景に、**賃料増額余地は拡大**

一段と加速する 賃料成長

- 26年2月期の契約満期での賃料増額率は**9.0%**、26年8月期は**9-11%**を見込み、**マーケットを牽引する賃料成長は一段と加速**
- 26年2月期のCPI連動条項による賃料増額率は**8.7%**、26年8月期は**7-9%**を見込み、**インフレの取り込みも推進**
- **インフレ対応契約割合³は90%超、実質WALE⁴は2.7年**と、賃料成長を早期に取り込めるGLP独自のポートフォリオを構築

キャピタル アロケーションと 外部成長

- 不透明な市場環境の影響を受けている投資口価格の状況に鑑み、**最大130億円の自己投資口取得枠を設定**
- 一方、収益性が高くインフレ耐性のある2物件を135億円で**鑑定対比10.8%ディスカウント取得し、DPU+45円/年の寄与**
- ポートフォリオ改善を企図した物件売却戦略を継続し、2物件を**鑑定対比+9.9%**で売却。売却益658円をDPUで還元
- **投資主還元の更なる強化のために、物件価値維持のためのCapexは担保する範囲で継続的利益超過分配⁵を引き上げ予定**

財務戦略

- 市場環境の分析の下、資産運用会社主導で早期の金利固定化や低利な基準金利の採用をはじめとした多様な金利コスト抑制策を検討・立案後、レンダーとの交渉を通じて実行し、金利の**All-in Cost⁶の増加を前期比8bpsに抑制**

2. 業績概要および見通し



業績概要および中期見通しサマリー

力強い賃料成長をはじめ、着実な成長戦略の実行を通じて予想を上回る実績を達成
2027年2月期に向けて巡航DPUは年間3.8%の成長を見込むとともに、中期的に更なる巡航DPUの成長を見込む

実績 2026年2月期	
指標	実績
NOI(百万円)	20,668 (当初予想比+1.2%)
巡航DPU(円)	2,741 (当初予想比+3.3%)
稼働率 ¹	97.9% (当初予想比▲0.3%)
成長を牽引した要因: <ul style="list-style-type: none"> ■ 強固な賃料成長および賃料増額を背景としたNOIは予想を上振れ ■ NOI上振れにより、巡航DPUも予想比上振れ ■ 今後は良好なリーシング状況を背景に、稼働率は回復見込み 	

予想 2027年2月期	
指標	予想
NOI(百万円)	20,953 (2026年2月期比+1.4%)
巡航DPU(円)	2,845 (2026年2月期比+3.8%)
稼働率 ¹	98.7% (2026年2月期比+0.8%)
成長を牽引する要因: <ul style="list-style-type: none"> ■ 内部成長目標の着実な遂行 ■ 稼働率の改善 ■ ポートフォリオの追加売却および積極的なキャピタルマネジメント ■ デットコストを上回る賃料成長 ■ 利益超過分配を活用した株主還元強化 	

中期DPU目標 2028年8月期	
指標	予想
巡航DPU(円)	3,040+ (年間成長率: 4.0%+)
成長を牽引する要因: <ul style="list-style-type: none"> ■ 成長力の高いポートフォリオと物流マーケットの改善 ■ 継続した内部成長 ■ キャピタルアロケーションと外部成長 ■ 利益超過分配を活用した株主還元強化 ■ 規律のある財務戦略 ■ 物件売却による含み益還元を通じたDPUの更なる押し上げ 	

2026年2月期決算概要

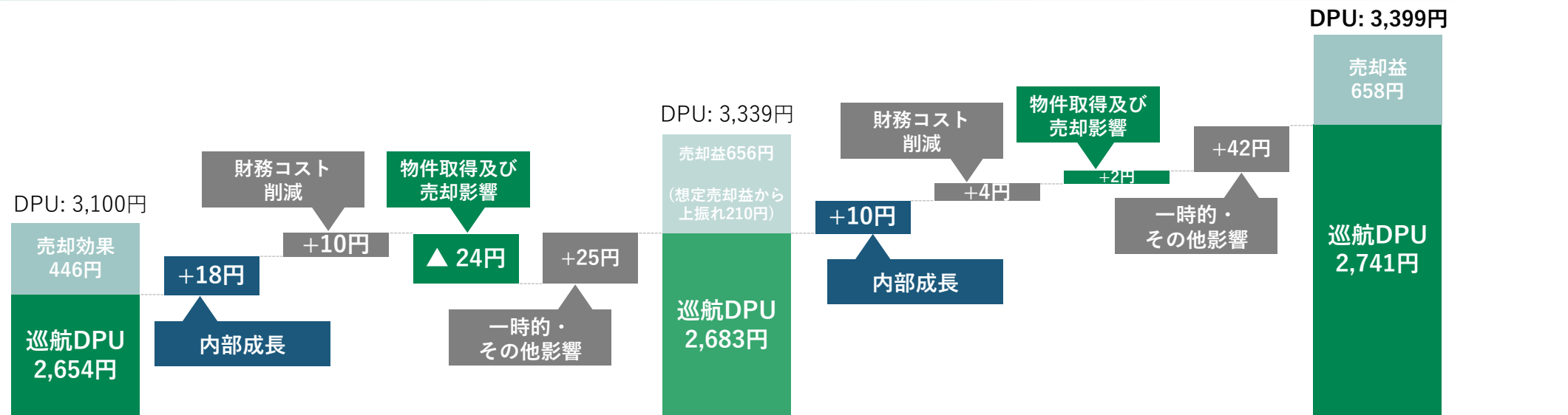
26年2月期のNOIは、物件売却による剥落及び稼働率低下の影響で、25年8月期対比で減少したものの、力強い内部成長によって期初予想対比で上振れし、一口当たり分配金についても、期初予想を上回って着地

(百万円)	(A)	(B)	(C)	前期実績比(C)-(A)		期初予想比(C)-(B)	
	実績 2025年8月期	予想 2026年2月期	実績 2026年2月期	増減	主な要因	増減	主な要因
NOI	21,174	20,415	20,668	▲505	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+216) ■ 稼働率減少影響(▲312) ■ リーシング費用の減少等(+84) ■ 物件取得(+183) ■ 物件売却影響(▲448) ■ 太陽光発電の季節変動(▲228) 	+252	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+120) ■ リーシング費用の減少(+128) ■ 賃貸事業費用の抑制(+191) ■ 物件取得(+183) ■ 物件売却影響(▲370)
不動産売却益	4,486	2,449	3,596	▲890	■ 売却益の減少	+1,146	■ 売却益の増加
減価償却費	▲4,324	▲4,377	▲4,307	+17	-	+69	-
デットコスト	▲1,805	▲1,914	▲1,849	▲43	-	+65	-
その他費用(資産運用報酬等)	▲3,468	▲3,130	▲3,212	+256	■ 資産運用報酬の減少等による費用の減少(+207)	▲82	-
当期純利益	16,062	13,443	14,896	▲1,166	-	+1,452	-
利益超過分配	1,415	1,429	1,410	▲4	-	▲19	-
分配金総額	17,478	14,872	16,307	▲1,170	-	+1,434	-
発行済投資口数	4,797,731	4,797,731	4,797,731	-	-	-	-
DPU (円)	3,643	3,100	3,399	▲244	<ul style="list-style-type: none"> ■ NOIの減少(▲105) ■ 不動産売却益の減少(▲186) ■ 資産運用報酬等の減少(+47) 	+299	<ul style="list-style-type: none"> ■ NOIの増加(+53) ■ 不動産売却益の増加(+239) ■ 減価償却費の減少(+7)
巡航DPU (円)	2,824	2,654	2,741	▲83	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+45) ■ 稼働率減少影響(▲65) ■ リーシング費用の減少等(+23) ■ 物件売却影響(▲58) ■ 物件取得(+23) ■ 太陽光発電の季節変動(▲51) 	+87	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+25) ■ リーシング費用の減少(+27) ■ コストの抑制(+57) ■ 物件売却影響(▲45) ■ 物件取得(+23)
鑑定LTV ¹	35.0%	35.3%	34.9%	▲0.1%	-	▲0.4%	-
稼働率	99.1%	98.2%	97.9%	▲1.2%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 越谷II (▲0.5%) ■ 六甲III (▲0.5%) ■ 狭山日高II (▲0.2%) 	▲0.3%	■ 越谷II (▲0.2%)
NAVPU (円)	156,269	-	157,220	+0.6%	-	-	-

本ページに関する注記はP54をご参照下さい。

2026年2月期業績概要（対2025年4月予想比）

26年2月期は、物件売却効果に加え、力強い内部成長や手元資金を活用した物件取得効果により、巡航DPUは2,741円、DPUは3,399円で着地し、それぞれ期初予想対比で+3.3%、+9.6%の上振れて着地



2026年2月期予想
(2025年4月公表)

2026年2月期予想
(2025年10月公表)

2026年2月期実績¹

NOI	204.1億円	204.7億円	206.6億円 (+1.2%)
稼働率	98.2%	97.8%	97.9% (▲0.3%)
鑑定LTV	35.3%	35.0%	34.9% (▲0.4%)

本ページに関する注記はP54をご参照下さい。

リーシング状況（2026年2月期実績・2026年8月期予想）

26年2月期は満期更改+9.0%、契約期中改定+8.7%を実現。26年8月期も緻密なリーシング戦略と運営力を活かし、満期更改+9~11%、契約期中改定+7~9%と高水準の上昇を想定、力強い内部成長の継続を見込む

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2月期
実績

賃料上昇率¹

+9.0%

■改定契約本数・改定対象面積²

14契約 / 13万m²

CPI連動条項による賃料上昇率⁴

+8.7%

■改定契約本数・改定対象面積²

7契約 / 14万m²

2026年8月期
予想

賃料上昇率¹

+9~11%

■改定契約本数・改定対象面積²

24契約 / 44万m²

契約内定見込率³

91.9%

CPI連動条項による賃料上昇率⁴

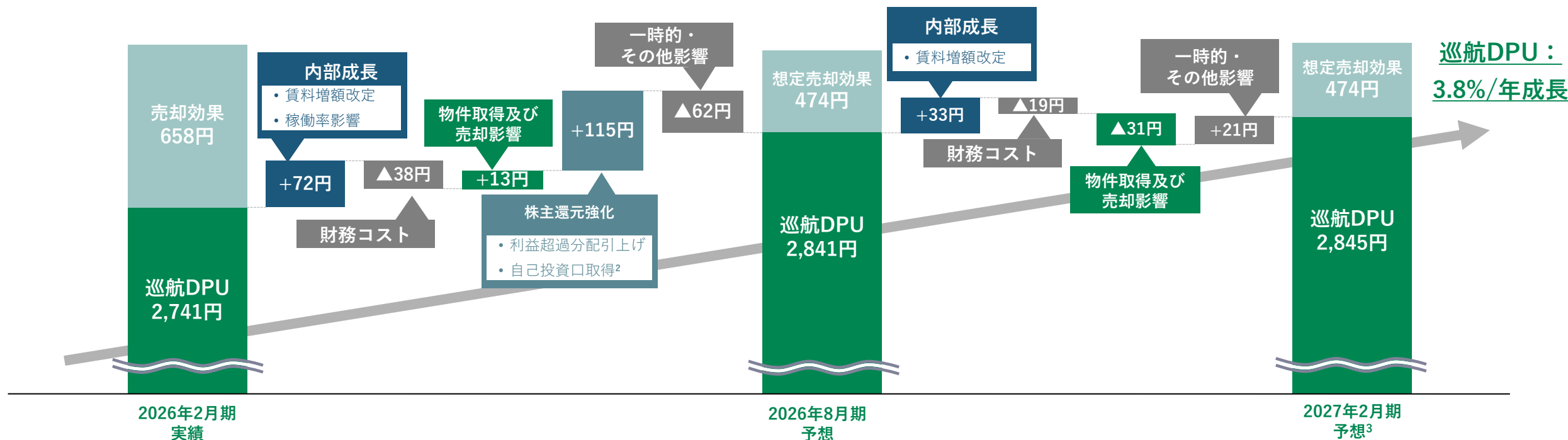
+7~9%

■改定契約本数・改定対象面積²

13契約 / 10万m²

2026年8月期／2027年2月期業績予想

賃料成長の加速による内部成長に加え、自己投資口取得及び利益超過分配の引上げによる投資主還元強化策により、巡航DPUは年間3.8%の成長となる見込み



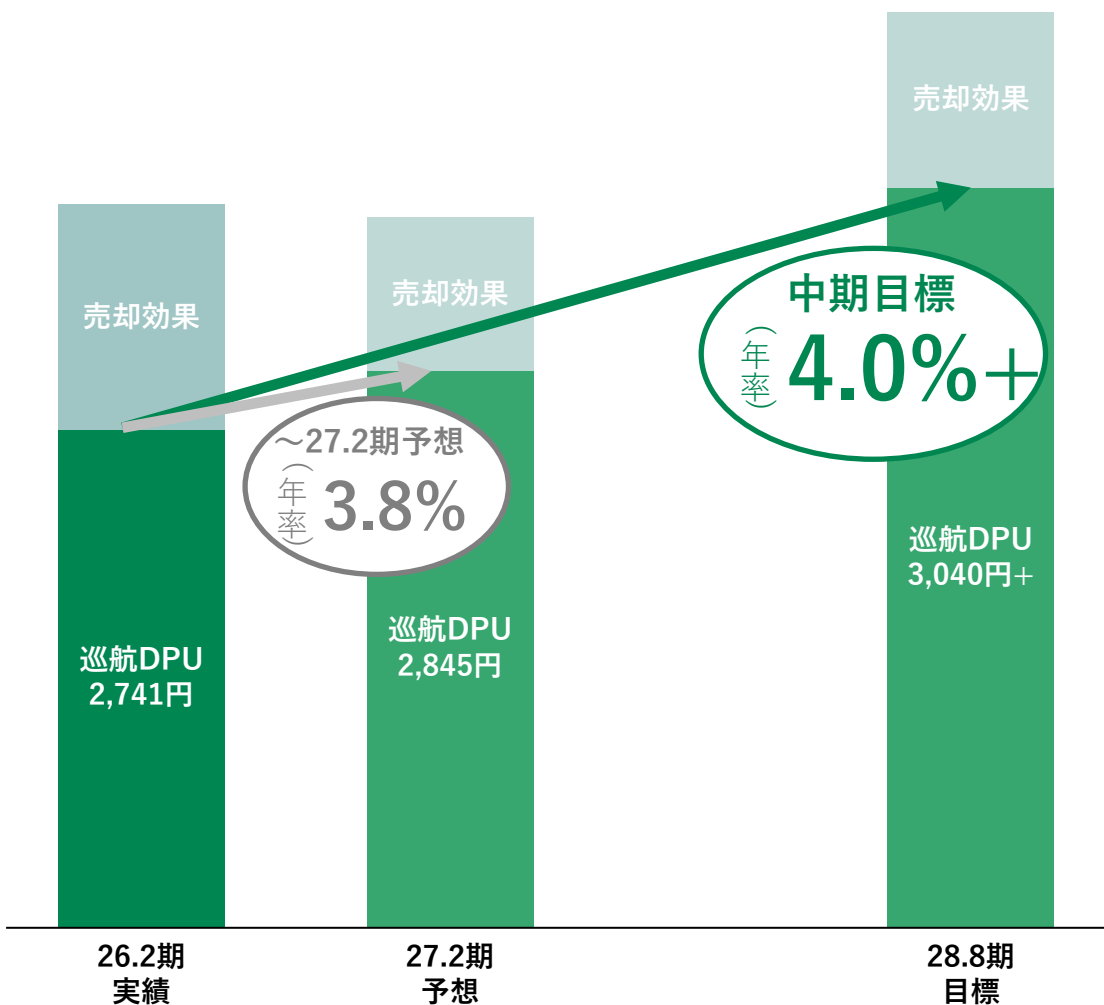
巡航DPU :
3.8%/年成長

	2026年2月期実績	2026年8月期予想	2027年2月期予想 ³
NOI	206.6億円	208.9億円	209.5億円 (+1.4%)
稼働率	97.9%	98.9%	98.7% (+0.8%)
鑑定LTV ¹	34.9%	35.1%	35.4% (+0.5%)

本ページに関する注記はP54をご参照下さい。

巡航DPU成長目標

インフレ・金利上昇がある環境に対応して運用戦略を進化させることにより、中期的に巡航DPUで4.0%+の成長を目指す



成長のドライバー (巡航DPU成長への寄与度)	前回 (25.8期決算時)	今回
巡航DPU成長目標	2.5%	4.0%+
1 良好な物流不動産市場/ 競争力の高い保有物件	✓	✓
2 内部成長	3.0% - 4.0%	<u>4.0% - 5.5%+</u>
3 キャピタルアロケーション と外部成長	0.5% - 1.5%	<u>0.5% - 1.5%+</u>
4 利益超過分配引き上げ	—	<u>1.0%+</u>
5 財務戦略	▲1.5% - ▲2.5%	<u>▲2.0% - ▲3.5%</u>
6 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 成長のドライバー

良好な物流不動産市場/競争力の高い保有物件

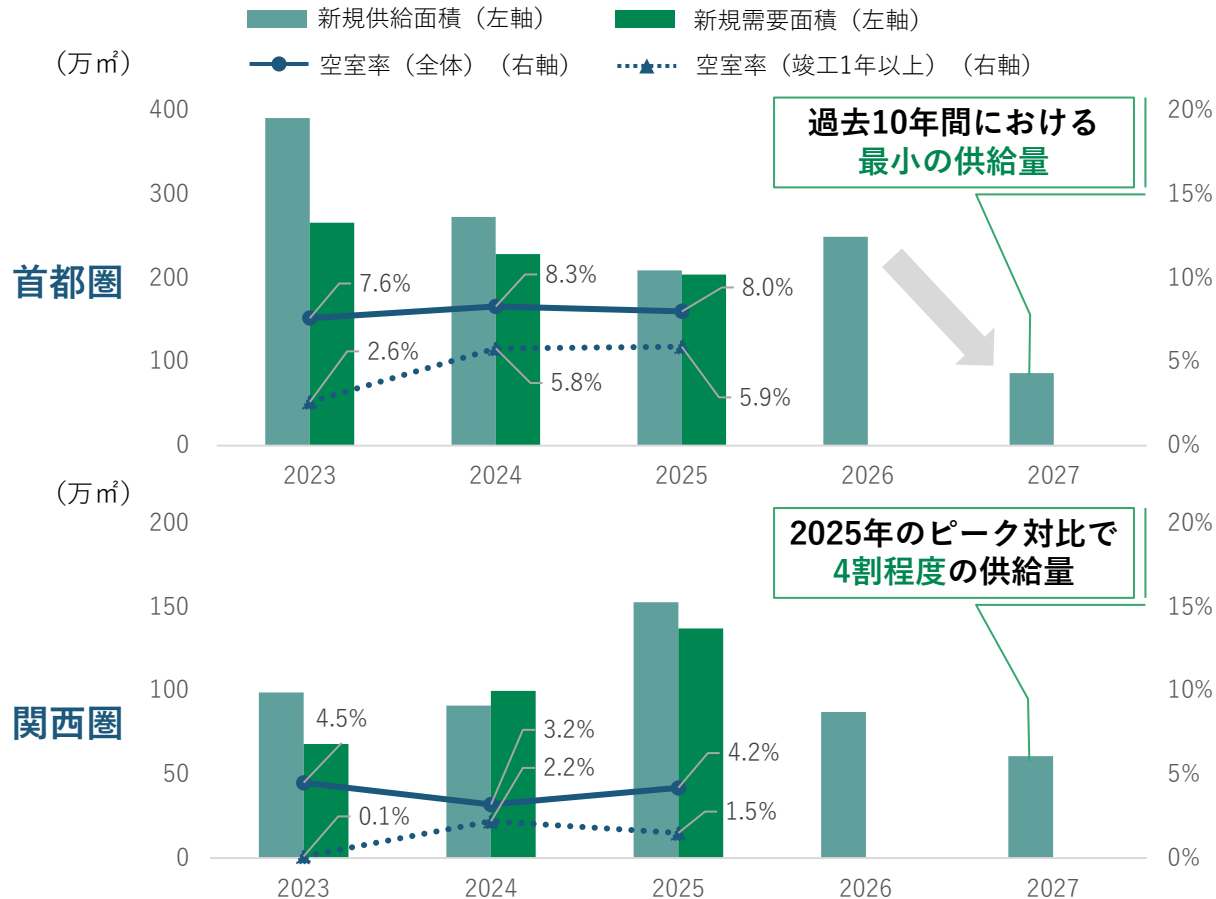


物流不動産市場の需給バランスの改善

首都圏の需要量は前年を大幅に上回り、需給改善の流れが着実に進展

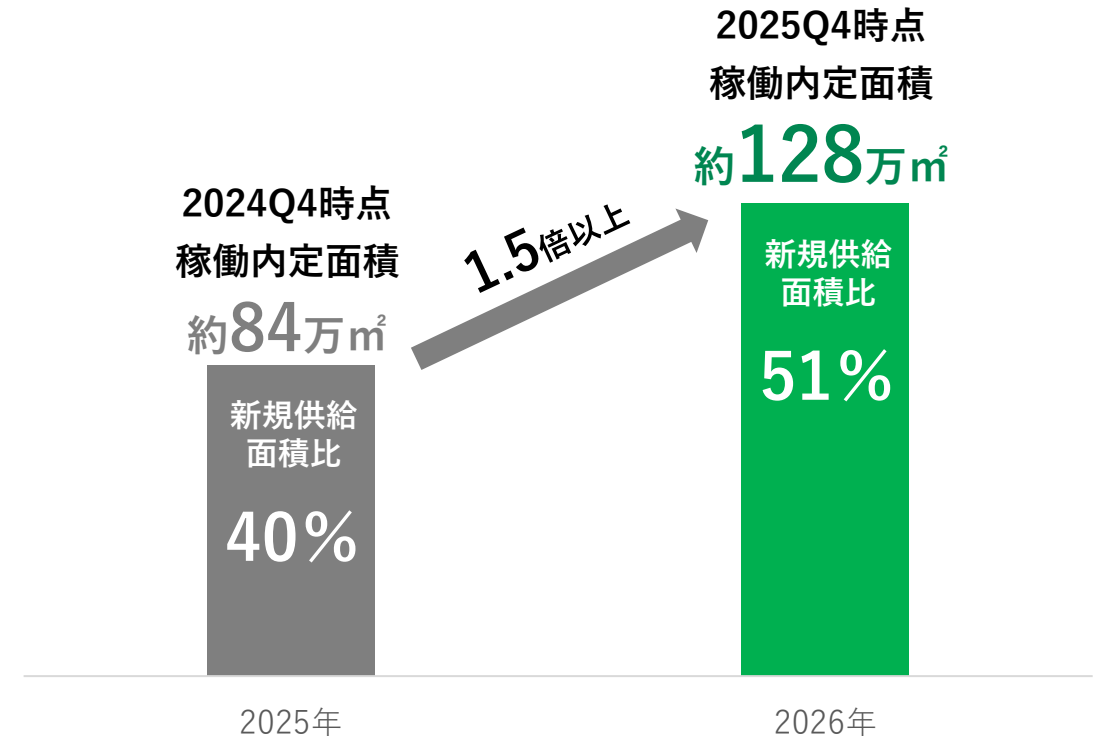
関西圏は昨年に過去最高水準の供給が行われた中においても、空室率は低水準で推移しており、タイトな需給環境が継続

首都圏・関西圏における物流施設の需要動向・空室率¹



首都圏物流施設の旺盛な需要²

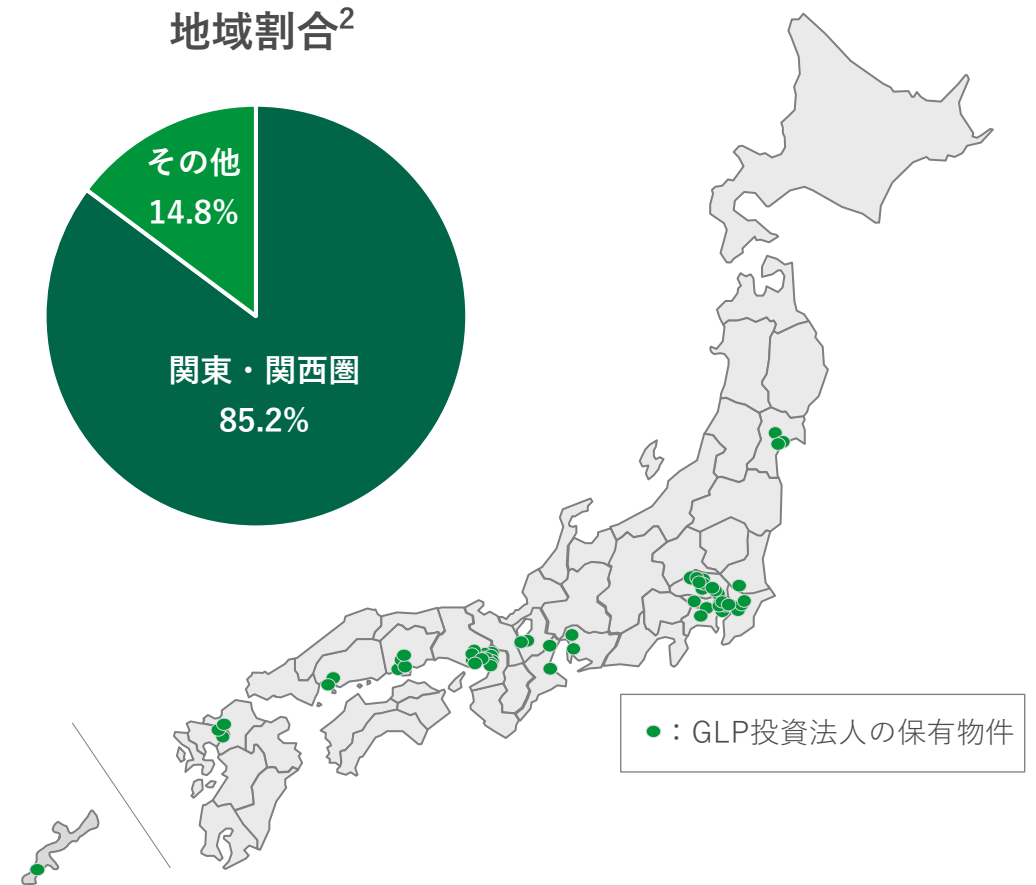
- 首都圏の需要量（稼働内定面積）は、プライム立地での新規供給が増加することを背景に、前年の水準を上回って推移



本ページに関する注記はP54をご参照下さい。

GLP投資法人の強み

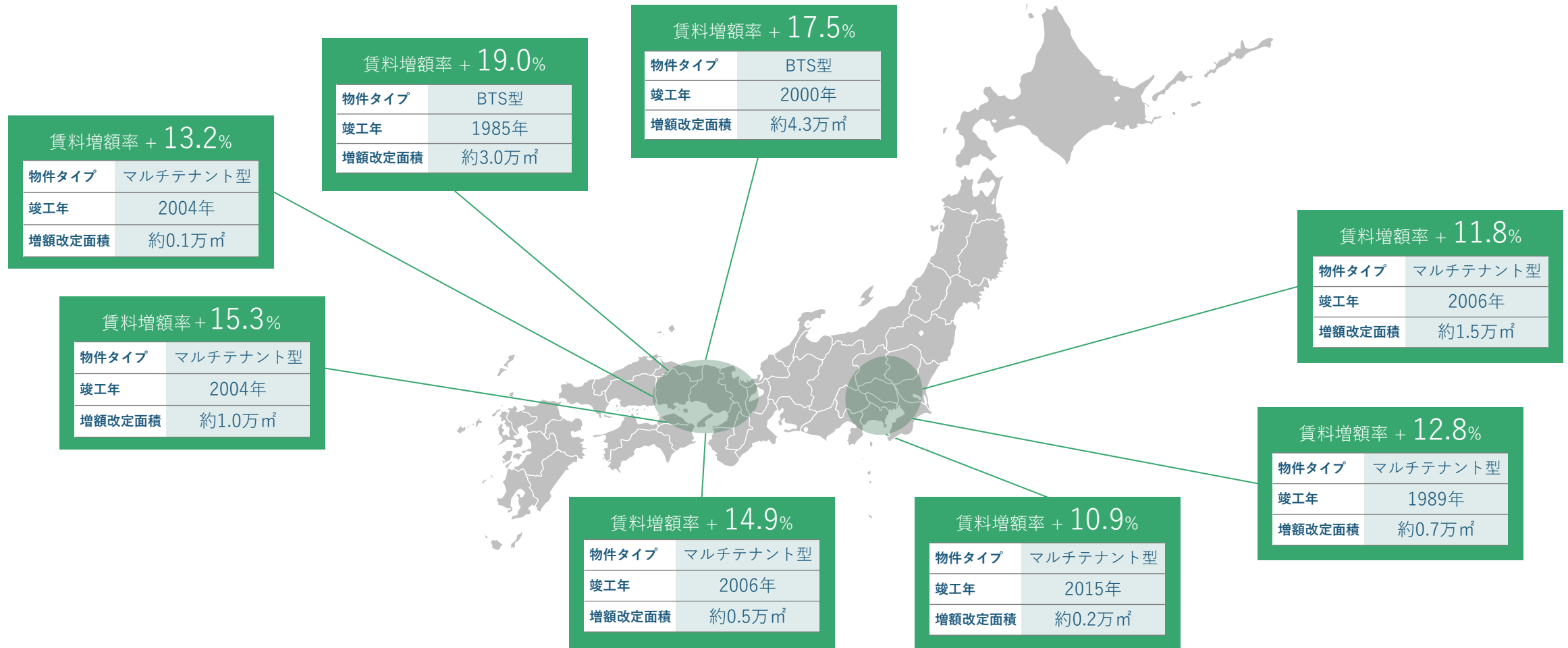
GLP投資法人は、国内最大級の規模と長年の運営実績に基づく高い不動産運営力を有する物流特化型J-REIT



1. 2026年2月28日時点のデータを記載しています。
2. 「地域割合」は物件取得価格ベースで算出しており、記載未満を四捨五入して記載しています。

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

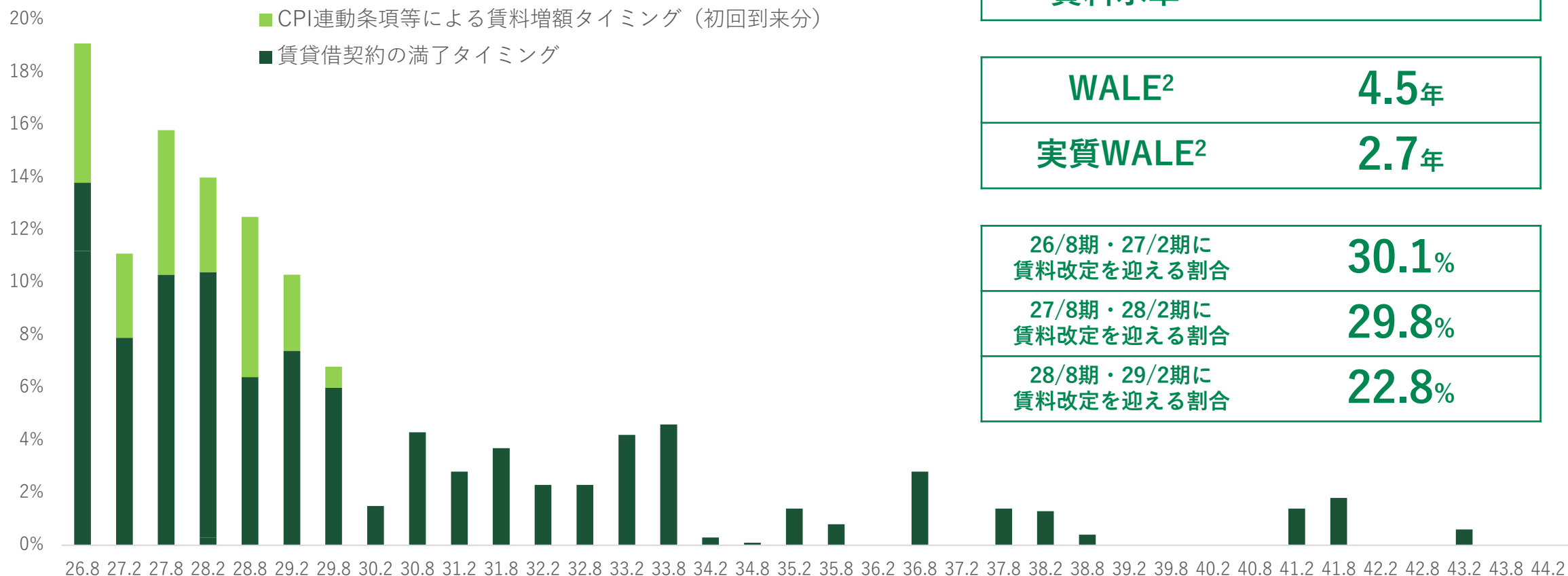


1. 本ページにおける事例は、2026年2月期及び2026年8月期の賃料増額事例より抜粋しています。
2. 賃料増額率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。なお、本上昇率は、契約期間中にCPI連動条項等により改定された契約は改定後の直近賃料を基準に計算しています。

賃料増額の実現機会

CPI連動条項を反映した実質WALEは2.7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² **4,087円/坪**

WALE² **4.5年**

実質WALE² **2.7年**

26/8期・27/2期に
賃料改定を迎える割合 **30.1%**

27/8期・28/2期に
賃料改定を迎える割合 **29.8%**

28/8期・29/2期に
賃料改定を迎える割合 **22.8%**

1. 2026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. 2026年2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。

DPU成長を牽引する業界トップクラスの内部成長力

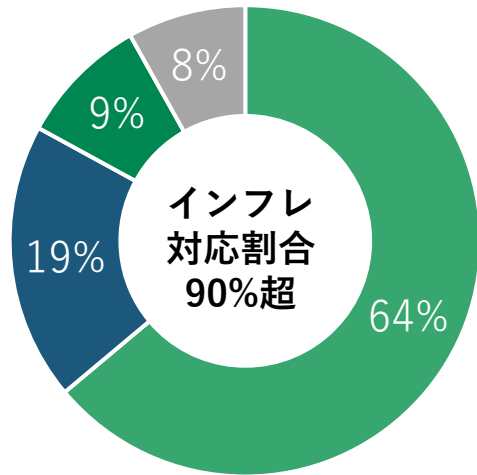
インフレ・金利上昇に強いポートフォリオ、かつ、業界を牽引する内部成長力により、持続的かつ力強い賃料成長を実現

インフレ・金利上昇に強いポートフォリオ

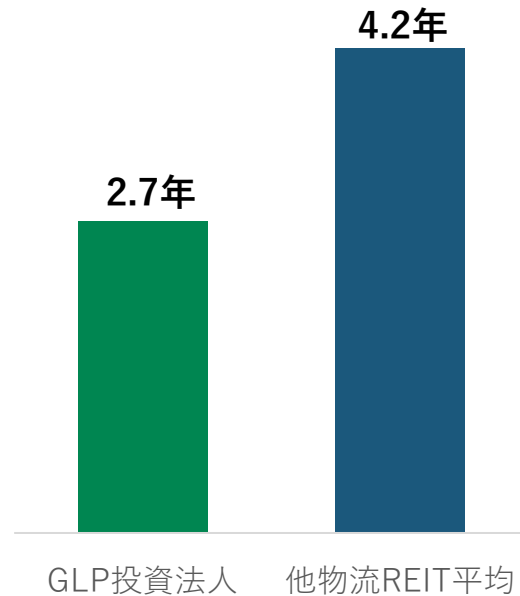
- 90%を超えるインフレ対応契約の割合により、インフレ局面においても安定的な賃料成長を確保
- 他物流REITと比較して実質WALEが短く、賃料改定機会を多く確保できるポートフォリオ構造

【CPI連動などインフレ対応導入率】

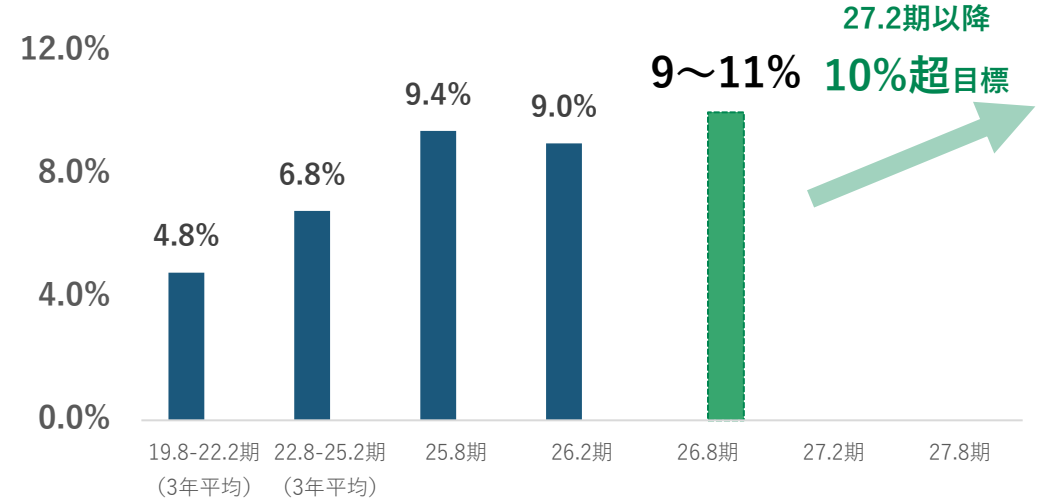
- CPI連動条項
- ステップアップ等
- 3年以下契約
- 無し



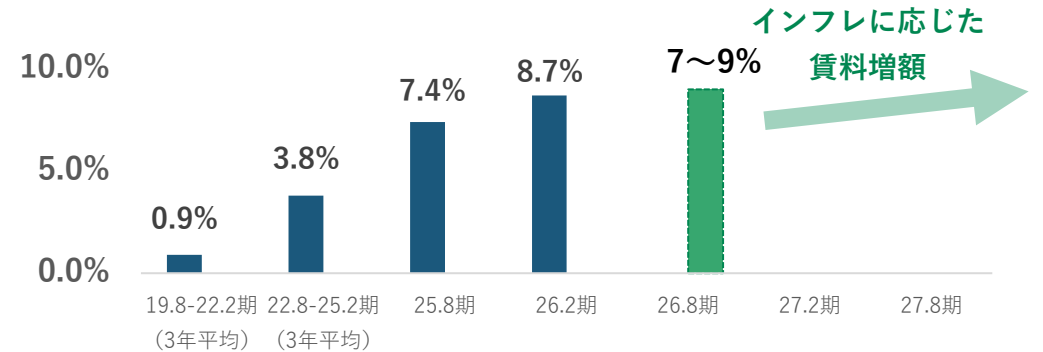
【実質WALE比較】



満期での契約更改による賃料増額トレンド¹



CPI連動条項による賃料増額トレンド²



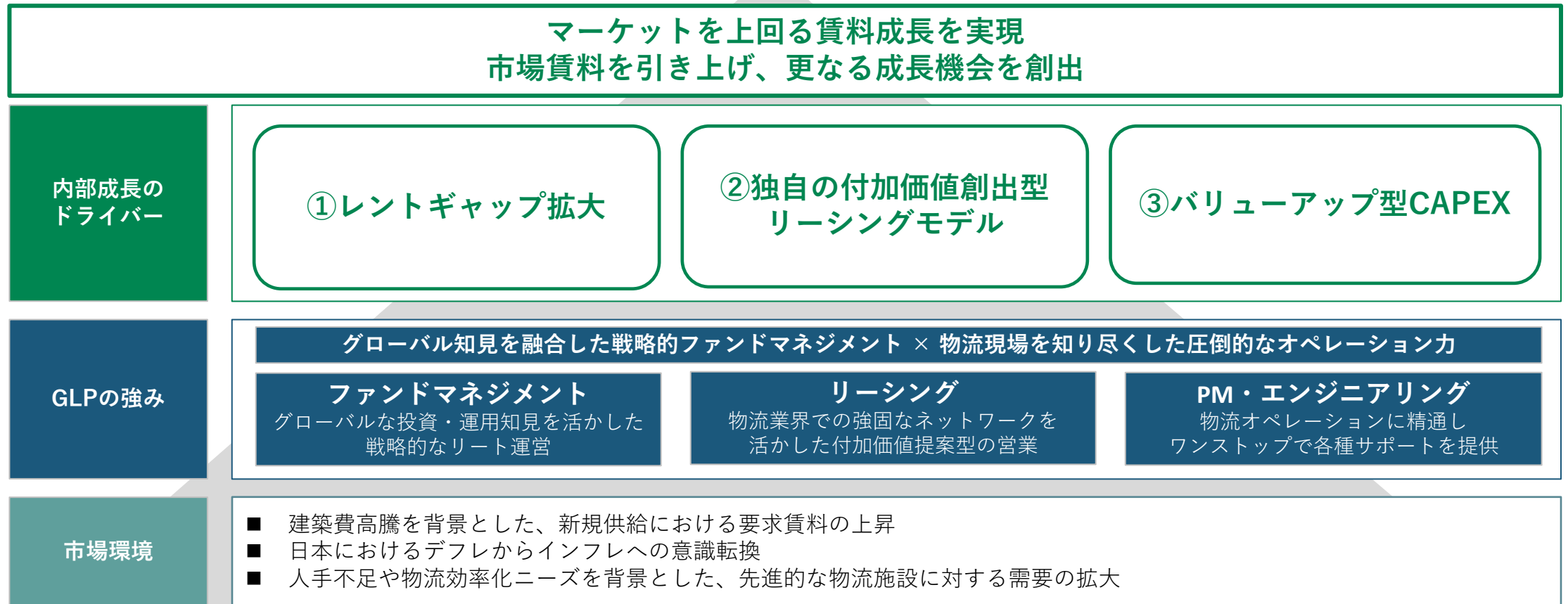
本ページに関する注記はP55をご参照下さい。

3-② 成長のドライバー 内部成長戦略



マーケットを牽引する賃料成長を実現する内部成長戦略

市場環境の追い風を捉え、現場起点の運営力と緻密なリーシング戦略の実行により、マーケットを上回る賃料成長を実現



① 新築賃料水準の上昇も追い風としたレントギャップ拡大

GLP投資法人は業界を牽引する賃料成長を実現し、市場賃料上昇をリード
インフレ環境や物流マーケットの需給改善に伴う市場水準の上昇も追い風に、既存物件のレントギャップは拡大

GLP投資法人の市場賃料を上回るリース事例

- インフレ環境や物流マーケットの需給改善を踏まえ、GLP投資法人は賃料水準の引き上げを推進
- 市場賃料を上回る賃料での契約を実現し、マーケットリーダーとして賃料増額を推進

①：都内湾岸物件

賃料増額率¹：+11.8%
市場賃料比²：+2.8%

②：阪神神戸港物件

賃料増額率：+14.9%
市場賃料比：+3.1%

③：大阪湾岸物件

賃料増額率：+13.2%
市場賃料比：+6.0%

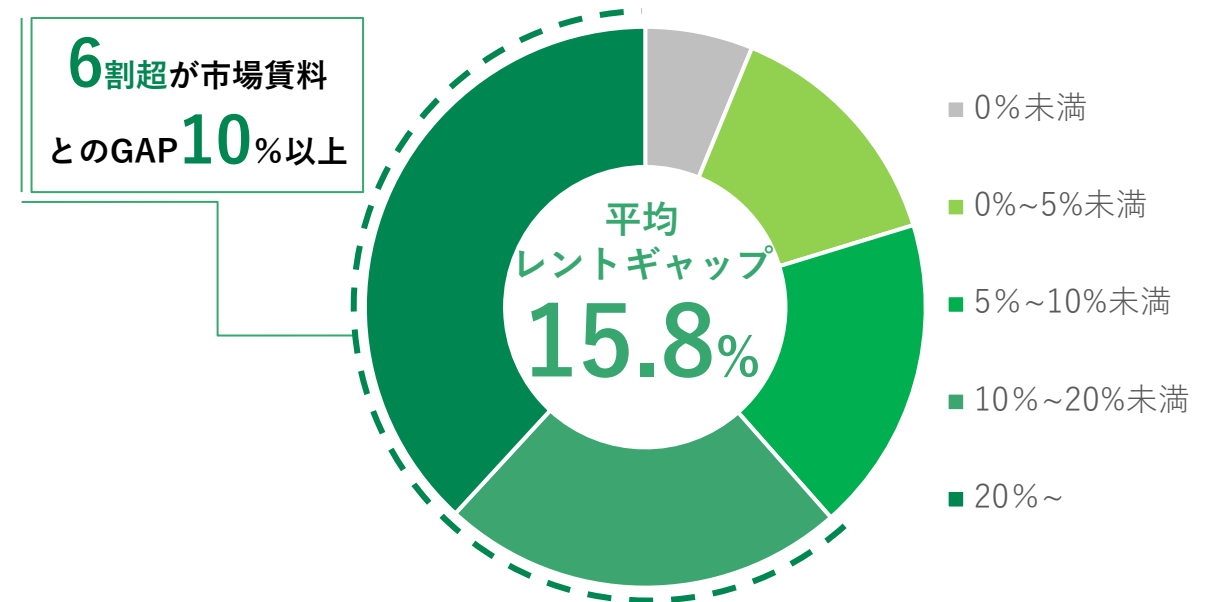
④：神奈川内陸物件

賃料増額率：+10.9%
市場賃料比：+7.0%

市場賃料と比較したGLP投資法人の賃料引上げ余地³

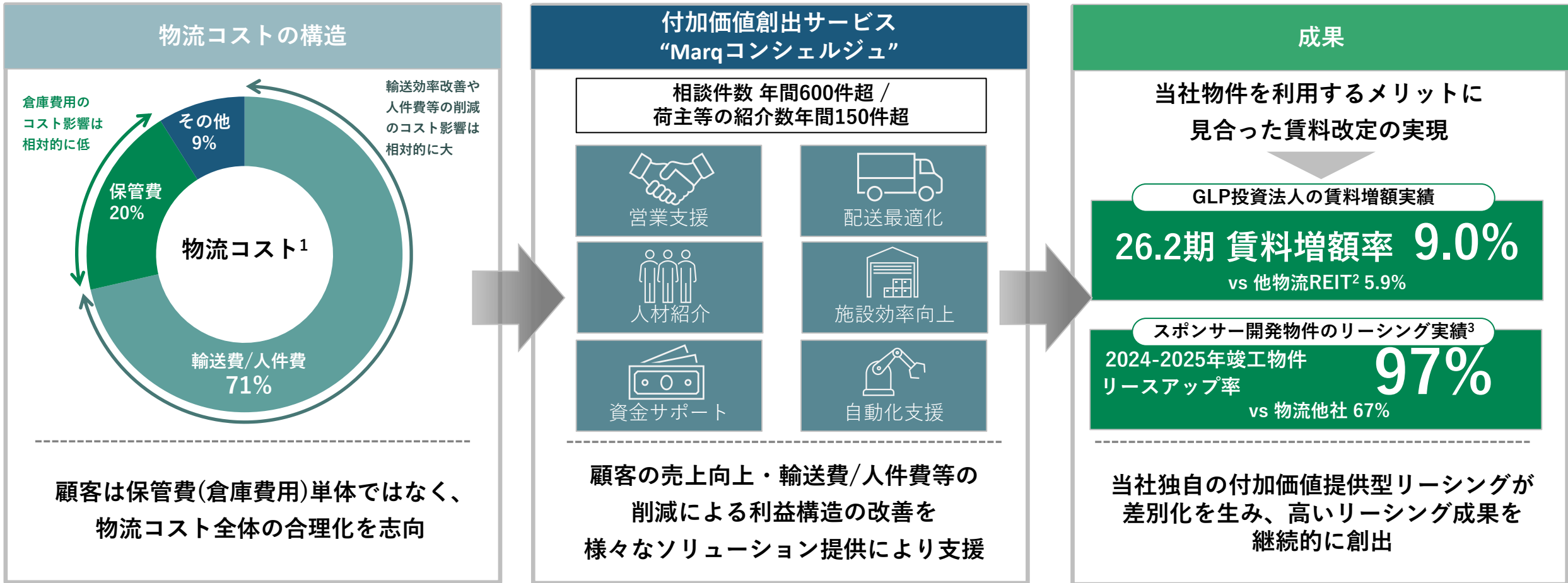
- レントギャップの拡大により、首都圏・関西圏におけるポートフォリオの6割超が市場賃料とのギャップ10%以上
- 市場賃料を上回る水準での賃料引き上げに向けた取り組みを目指し、レントギャップ以上の更なる賃料成長を狙う

【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】



② 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

物流事業に精通したインハウスのリーシング・PMチームが密接に連携し、テナントの売上及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により、力強い賃料改定を実現し、持続的な内部成長を実現



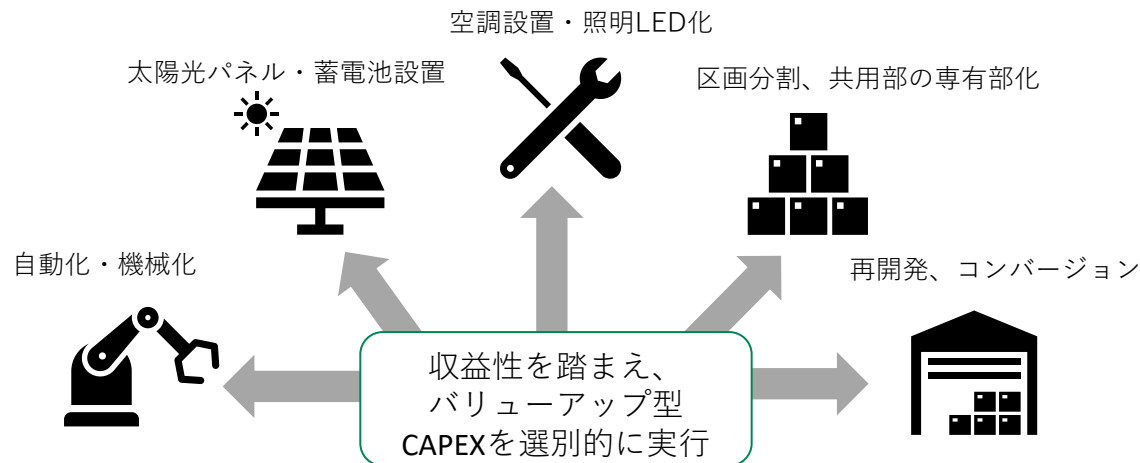
本ページに関する注記はP55をご参照下さい。

③ バリューアップ型CAPEXにより、既存物件の収益成長を着実に実現

GLPグループの開発力・運営力を活用し、テナントニーズに応じた投資による高い賃料成長の実現に加え、太陽光パネル投資等を通じた既存物件の収益力強化を実現

バリューアップ型CAPEXによる内部成長の実現パターン

- テナントニーズに応じた設備投資工事を通じて、物件競争力を高め、賃料プレミアムの獲得を追求
(例：テナントニーズに応じた空調・LED化・蓄電池導入等)
- 倉庫区画の再編や太陽光パネル設置等、収益性向上に資する先行投資を通じ、追加NOIの創出や賃料成長を推進



バリューアップ型CAPEXによる収益拡大事例

- テナントニーズに応じた投資により、高い賃料成長を実現

物件	内容	投資金額 ¹	収益寄与
関西エリア /BTS	空調設置 LED化等	91百万円	再契約時 賃料成長率 ² ：+20.7%
関西エリア /BTS	空調設置 シーリング ファン設置等	193百万円	再契約時 賃料成長率：+19.0%
関東エリア /マルチ	倉庫区画 分割等	60百万円	分割工事後 賃料成長率：+10.9%

- 収益性向上に資する投資を通じ、既存物件の収益力を強化

物件	内容	投資金額 ¹	収益寄与
関東エリア /BTS	太陽光 パネル設置	347百万円	ROI ³ ：9.0%
関東エリア /マルチ	太陽光 パネル設置	105百万円	ROI：10.2%

3-③ 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

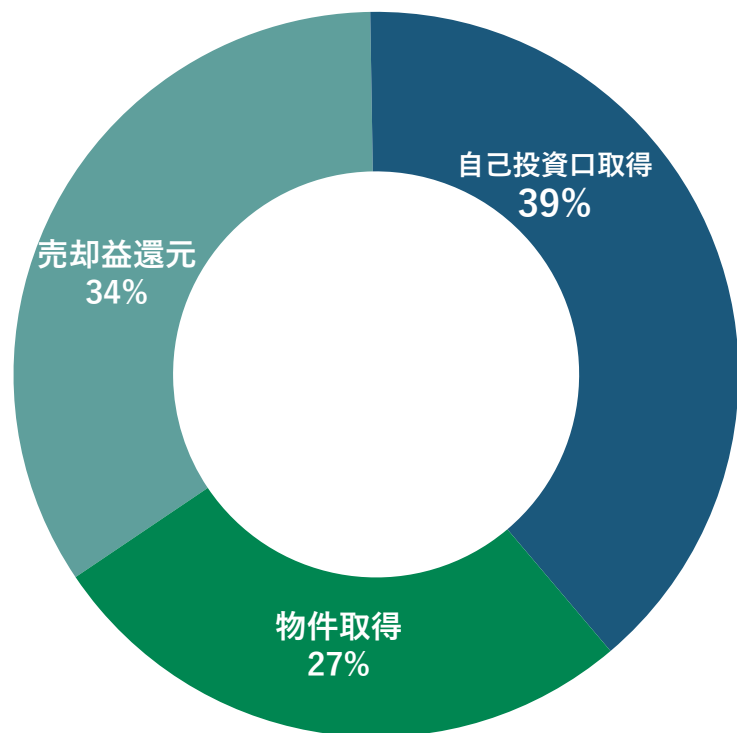


キャピタルアロケーション

投資主価値の最大化に向けて売却等で得た手元資金について、市場環境を踏まえた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

- 23年8月期以降の売却等に伴う資金（約430億円）のアロケーション



本ページに関する注記はP55をご参照下さい。

キャピタルアロケーションに関する今期の取り組み

- 手元資金²150億円について、投資主価値の最大化に向けて、市場環境を踏まえたキャピタルアロケーションを実施
 - 自己投資口取得枠の設定（上限130億円）
 - 高利回りの「Marq 南足柄」物件の取得（20億円）

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
- 取得物件の将来成長性とクオリティ
- DPU及びNAVPUへの寄与

自己投資口取得

- 2026年4月に投資口価格を踏まえ、時価総額の約2%規模の自己投資口取得枠を設定

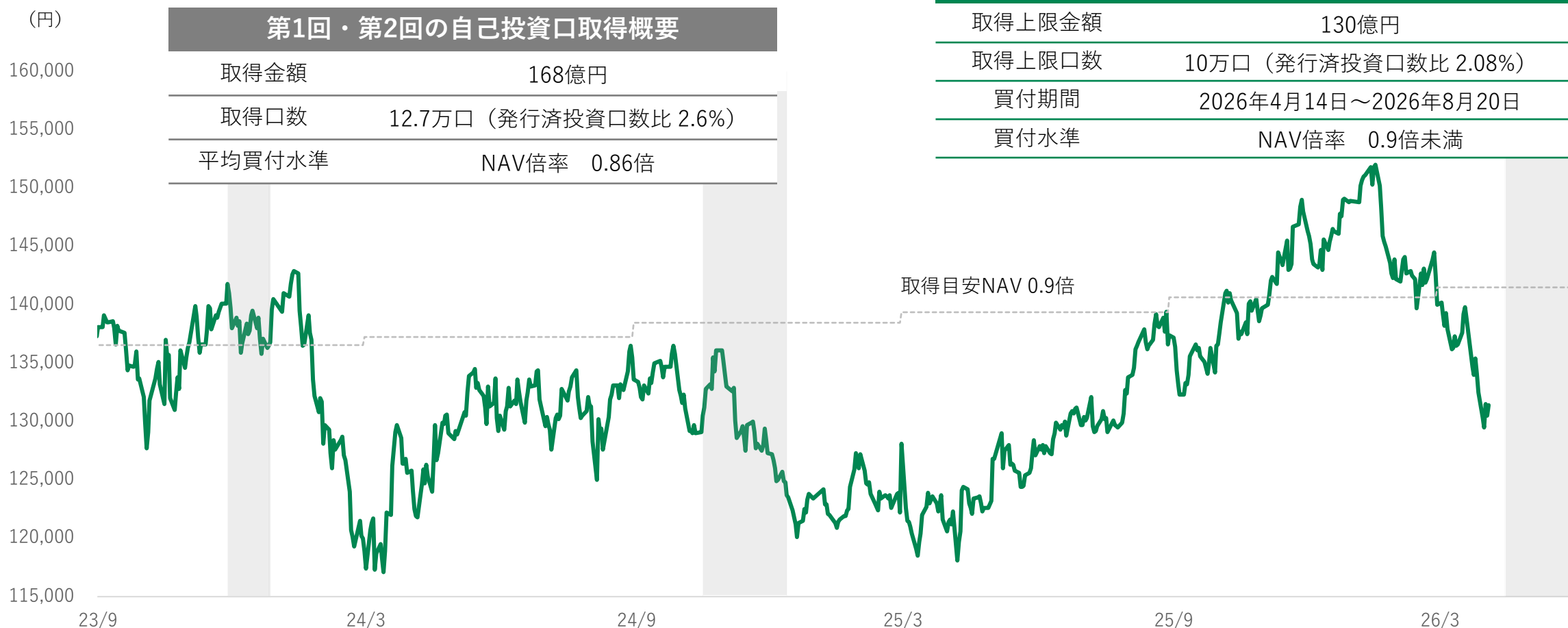
物件取得

- 2026年3月に高いNOI利回りを有する「Marq 南足柄」を取得（取得時NOI利回り6.2%）

市況環境を踏まえ、再度自己投資口取得枠の設定

資本市場の本投資法人への評価と本投資法人が認識する成長性、運用状況及び物流不動産ファンダメンタルズに乖離がある状況下、資本効率及び投資主価値向上の観点から、最大130億円の自己投資口取得枠を設定

投資口価格推移¹及び自己投資口実施概要



1. 投資口価格は、2023年9月1日から2026年4月3日までの推移を記載しています

高収益とインフレ耐性を兼ね備えた「Marq 南足柄」の取得

Marq 南足柄は富士フィルムグループの生産拠点を支える物流センター
リースバック案件として、NOI利回り6%超の物件を鑑定評価対比で15%割安な価格で取得

Marq 南足柄 外観および広域図



本ページに関する注記はP55をご参照下さい。

神奈川県南足柄市に立地する富士フィルムグループの基幹拠点

- 南足柄市は富士フィルムグループが初めて自社工場を建設した場所であり、現在も同グループの工場や研究所が集積するエリア
- 富士フィルムグループの主要な流通センターとして、安定した需要が見込まれる物流拠点
- 東名高速道路「大井松田IC」から約6.7km、東京駅から直線距離約70kmに位置

BCPにも配慮された汎用性の高い物流施設

- 地上5階建のBOX型倉庫で、天井高や床荷重は汎用的な仕様を備えているほか、一部で空調設備や冷凍冷蔵設備の設置もあり、様々な温度帯の荷物に対応
- 非常用発電機の導入があり、富士フィルムグループの物流網を支える拠点として、BCPにも配慮されたスペック

高収益かつNAV成長に寄与する取得

- スポンサーグループの広範なテナントネットワークを活かしたCRE案件
- NOI利回り6.2%と高収益かつ、鑑定評価額比で約15%割安で物件を取得
- CPI連動条項を導入しており、インフレに対応した継続的な成長が期待

所在地	神奈川県南足柄市塚原369番
取得日	2026年3月31日
取得価格	20.0億円
鑑定評価額	23.4億円
NOI利回り ¹	6.2%
賃貸可能面積	13,787 m ²
竣工	1999年3月
テナント業種	3PL

投資主価値への寄与²

DPU	+ 10円
NAVPU	+ 70円

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・高仕様・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連動契約割合¹

3年超契約に
占める
CPI契約割合
100%

ブリッジ期間での利回り向上事例

テナント	NOI成長率 ²	
3PL	+10.1%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 関西エリアのマルチ物件 ■ CAPEX等により契約期間内での賃料改定に加えて、CPI連動条項改定により、契約当初比で大幅な賃料増額



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補足
- 高いリーシング力とCAPEXによるバリューアップ

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

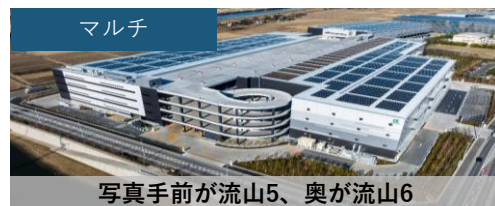
テナント	賃料増額率 ⁴	
3PL (建築資材)	+20.7%	<ul style="list-style-type: none"> ■ LED化/空調新設等のバリューアップ ■ テナントニーズに即したCAPEX投資を通じて、大幅な賃料増額を実現

柔軟な外部成長を実現可能とする多様なパイプライン

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

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。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



GLP ALFALINK 流山5&6
(GFA³:20.3万㎡)

100%
稼動



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

100%
稼動



GLP 八千代V
(GFA:13.3万㎡)

100%
稼動



GLP 広島II
(GFA:4.6万㎡)

100%
稼動



GLP ALFALINK 茨木2
(GFA:3.9万㎡)

100%
稼動



GLP 常総II
(GFA:3.4万㎡)

100%
稼動



GLP 尼崎IV
(GFA:2.8万㎡)

100%
稼動



GLP 習志野II
(延床面積:約13万㎡)

開発中

本ページに関する注記はP56をご参照下さい。

ポートフォリオのクオリティ向上につながる物件売却

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

物件売却に関する基本的な考え方

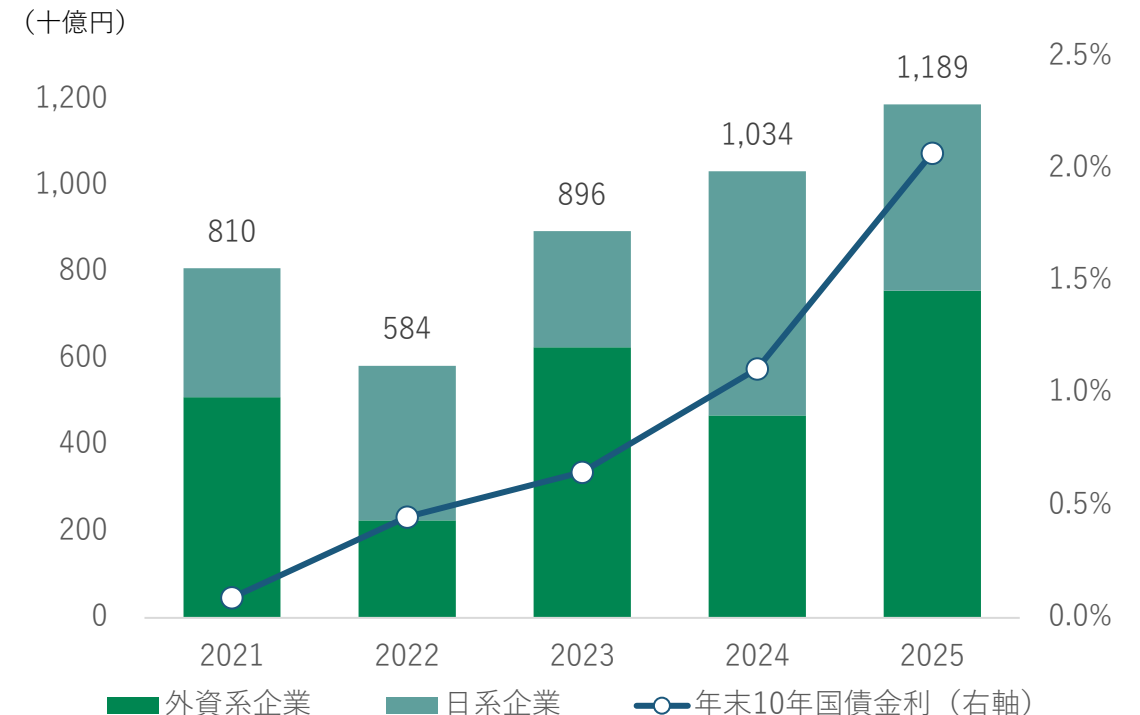
- GLP投資法人は物流J-REIT最多の物件を有し、持続的に物件売却が可能なポートフォリオを構築
- 定期的なポートフォリオ分析および個別物件評価により候補物件を選定（現状の売却対象は約500~600億円程度）

ポートフォリオ概要 ¹	<ul style="list-style-type: none"> ■ 85物件（物流J-REIT最多） ■ 含み益3,211億円（含み益率39.4%）
売却選定基準	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将来DPU成長への寄与が相対的に限定的な物件 <ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金額規模：約500~600億円（ポートフォリオ占有率²：約5%）

物流不動産の取引マーケットは活発

- 金利上昇局面においても物流不動産の取引マーケットは活況
- 投資家の物流不動産への投資意欲は堅調

【物流不動産の売買動向³及び10年国債推移】



本ページに関する注記はP56をご参照下さい。

3-④ 成長のドライバー 利益超過分配の引き上げ

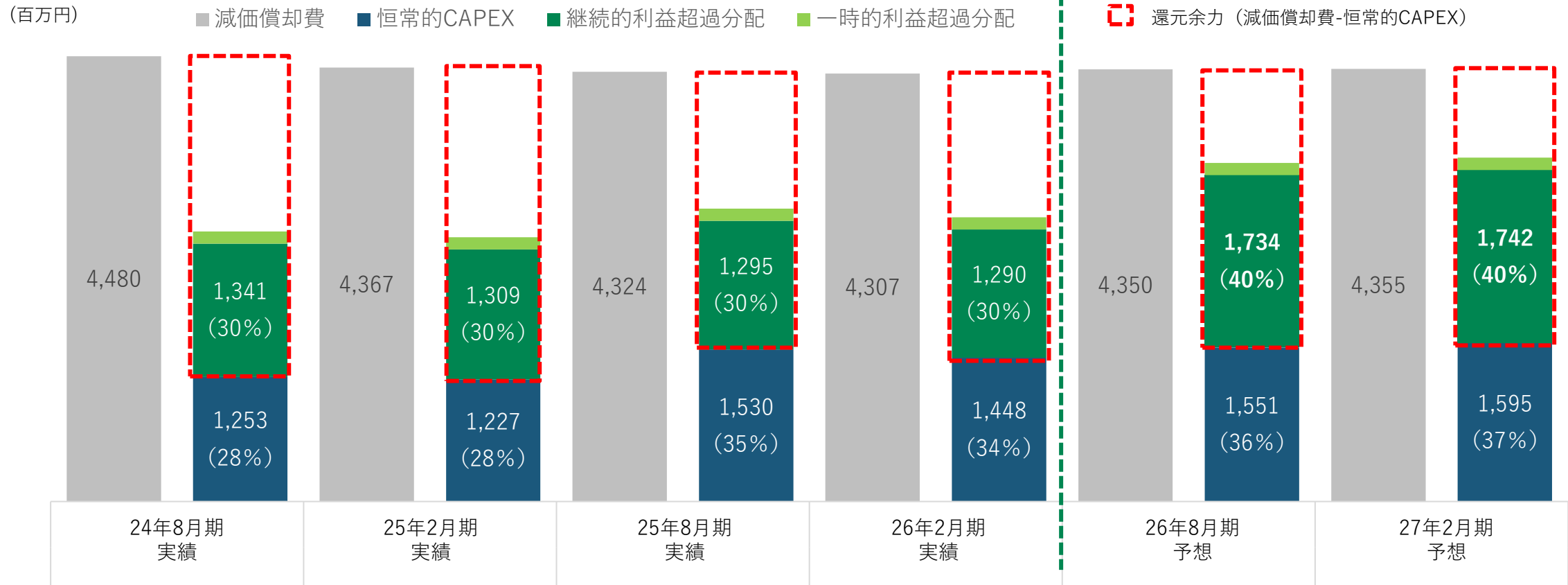


利益超過分配引き上げによる投資主還元強化

減価償却費のうち、恒常的な資本支出を除く還元余力は約70%程度で推移していることから、十分な還元余力を踏まえ、利益超過分配の減価償却費に対する割合を引き上げ、一層の投資主還元強化を図る方針

- 減価償却費に占める恒常的CAPEXの平均割合は30%程度
- 還元余力の70%のうち30%を、投資主還元として継続的に分配

- 還元余力を踏まえ、利益超過分配割合を40%～に引き上げる方針



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. 減価償却費支出想定数のグラフ内記載の数値は概算の支出金額について想定数値を記載しており、将来の支出水準を保証するものではありません。

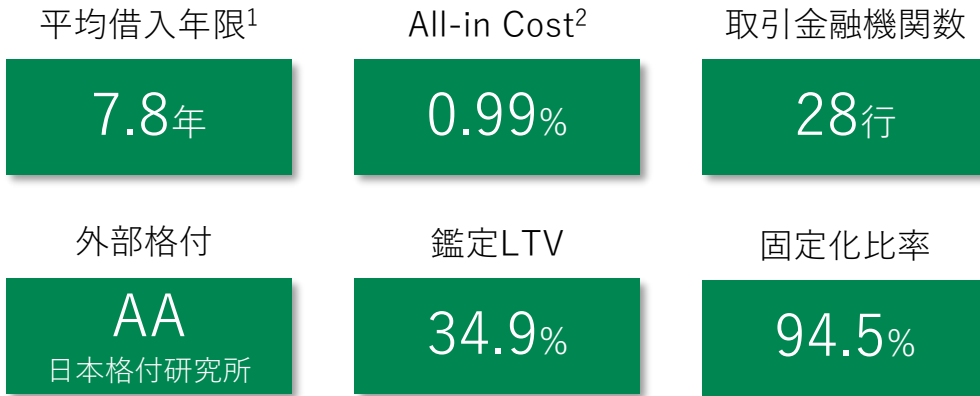
3-⑤ 成長のドライバー 財務戦略



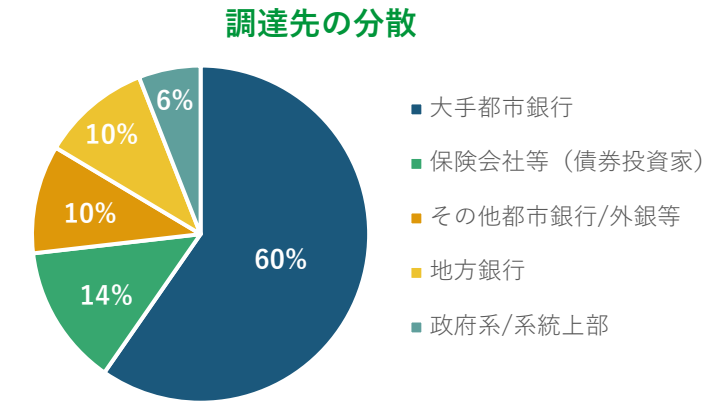
分散の効いたデットファイナンス

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

デットファイナンスの状況



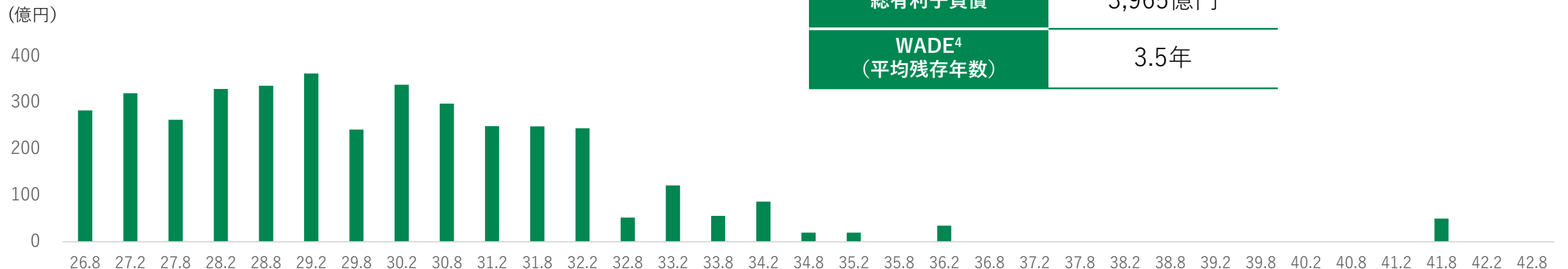
分散された財務運営および戦略



調達手法の分散

銀行借入	3,429億円
投資法人債	536億円
クレジットライン ³	550億円

分散されたマチュリティラダー



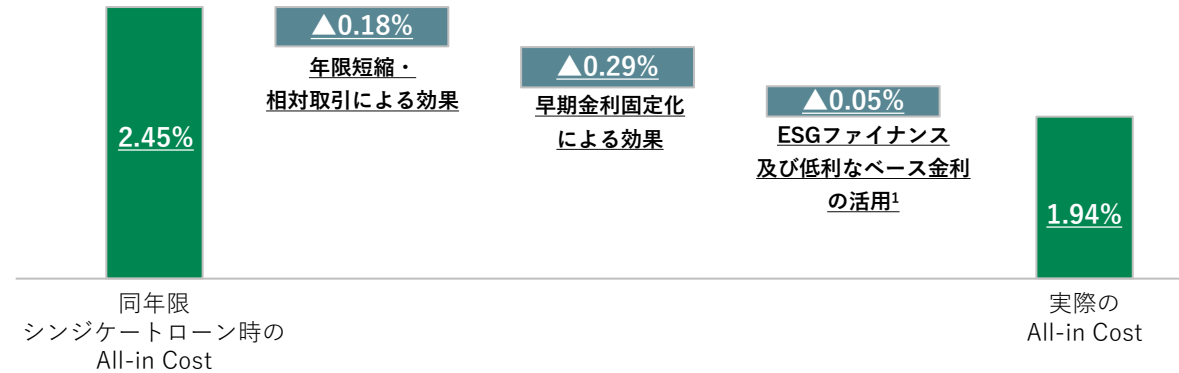
本ページに関する注記はP56をご参照下さい。

金利上昇局面における機動的な財務運営の取り組み

資産運用会社主導で多様な金利コスト抑制策を検討・立案後、レンダーとの交渉を通じて実行することにより、金利コストの抑制を実現

多様な取り組みを通じた金利コスト抑制を実現

- 市況を踏まえた早期の金利固定化に加え、レンダーとの交渉を通じた低利な基準金利の採用など多様な取り組みを通じ、リファイナンスにおける金利コスト上昇を0.5%抑制



タイムリーな定期預金の活用による受取利息の最大化

- 通常の預金利息収入に加え、分配金原資等一時的に滞留する資金をタイムリーに定期預金で運用し、DPUを押し上げ



本ページに関する注記はP56をご参照下さい。

財務KPI

	2025年8月末	2026年2月末
信用格付 (日本格付研究所)	AA (安定的)	AA (安定的)
鑑定LTV/ 総資産LTV	35.0%/ 45.2%	34.9%/ 45.5%
All-in Cost ²	0.91%	0.99%
平均借入年限 ³	7.8年	7.8年
WADE ⁴ (平均残存年数)	3.8年	3.5年
固定化比率	94.8%	94.5%
取引金融機関数	28行	28行

金利上昇局面を踏まえた財務運営方針

安定的に分配金を投資家に還元するべく、安定性を重視した財務運営を基本としながら、市場環境の分析を踏まえた経済合理性のある有利子負債の調達により金利コストの抑制を狙う

財務運営の基本方針

方針	金利上昇局面における財務運営の基本方針
調達 年限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 満期の分散を通じたリファイナンスリスクの低減 ■ 実質WALEを踏まえた緩やかな平均調達年限の短縮化（7年程度の水準を維持）
ベース 金利	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場環境に応じた低利なベース金利の採用
固定化 方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金利上昇に備えた固定化での借り入れの実施
調達 手法	<ul style="list-style-type: none"> ■ レンダーユニバースの拡大 ■ 融資意欲の高い銀行との相対取引 ■ 投資法人債、ESGファイナンスの活用
その他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 滞留資金の機動的な定期預金の活用

足元の市場環境を捉まえた変動借入の活用

足元の 環境	<ul style="list-style-type: none"> ■ マーケットの想定以上の金利上昇により、SWAPを通じた固定化ニーズが急増 ■ 需要増加に伴い、SWAPレートと同年限の国債利回り間のスプレッドが大幅に拡大し、金利固定化コストが増大 					
	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">5年限での SWAPレートと国債 利回りのスプレッド</td> <td style="text-align: center;">過去10年平均</td> <td style="text-align: center;">2026年始以降</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">22 bps</td> <td style="text-align: center;">47 bps</td> </tr> </table>	5年限での SWAPレートと国債 利回りのスプレッド	過去10年平均	2026年始以降		22 bps
5年限での SWAPレートと国債 利回りのスプレッド	過去10年平均	2026年始以降				
	22 bps	47 bps				
対応 方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 足元のSWAPレートを考慮すると、市場コンセンサスの利上げペースを踏まえても、借入期間全体の金利コストは、固定金利と比較し、変動金利での調達が安価 ■ 高水準の固定金利比率、オフィスセクターに近い実質WALEを踏まえ、変動金利での借り入れの活用を検討 					
	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">オフィスセクター の固定化比率¹</td> <td style="text-align: center;">GLP投資法人 の固定化比率</td> <td style="text-align: center;">GLP投資法人 の実質WALE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">82.6 %</td> <td style="text-align: center;">94.5 %</td> <td style="text-align: center;">2.7 年</td> </tr> </table>	オフィスセクター の固定化比率 ¹	GLP投資法人 の固定化比率	GLP投資法人 の実質WALE	82.6 %	94.5 %
オフィスセクター の固定化比率 ¹	GLP投資法人 の固定化比率	GLP投資法人 の実質WALE				
82.6 %	94.5 %	2.7 年				

1. オフィスセクターの固定化比率は、2026年2月末時点の加重平均です。

4. Appendix



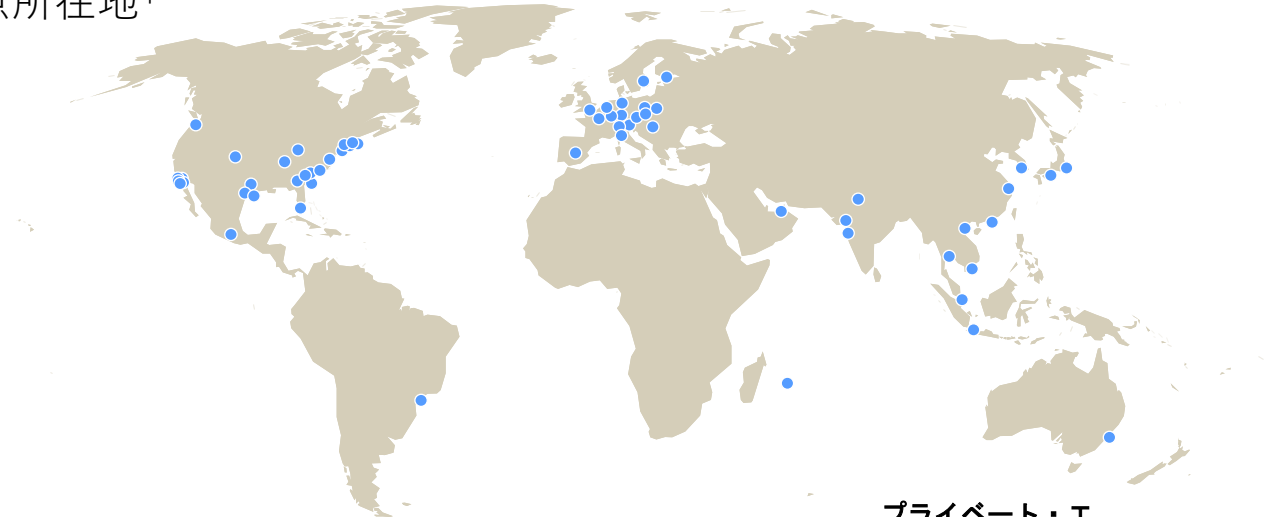
スポンサーグループ¹概要

スポンサーグループ¹は、運用資産約6,230億ドル、5つの事業を展開するグローバルな運用会社

会社概要

設立年	1997
運用資産	6,230億ドル
従業員数	4,260人+
投資プロフェッショナル数	1,600人+
拠点数	55+ ²
運営ファンドに投資する機関投資家数	2,800+
時価総額 (NYSE上場)	365億ドル 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
- 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⁶
- 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
- 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	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	4,070億ドル	1,390億ドル	420億ドル	250億ドル	90億ドル
投資ファンド	300+	110+	90+	60+	5+
投資専門家	560+	870+	90+	85+	35+
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	北アメリカ
ポートフォリオ	3,965+企業	90+ インフラプロジェクトおよび企業 1,320+の不動産物件	12,000+企業 ⁷	110+企業	865億ドル ⁸

2025年3月1日現在、当社のスポンサーグループは、世界をリードするオルタナティブ投資マネージャーであるAres Management Corporation(NYSE: ARES)です。

本ページに関するその他注記はP56をご参照下さい。本ページのデータは注記記載のものを除いて2025年12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・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。

新しいグローバル物流運営プラットフォーム：Marq

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て、新たな物流ブランド「Marq」を設立

The logo for Marq, featuring the word "Marq" in a bold, blue, sans-serif font. The letters are contained within a blue square frame that has a stylized, open design on the top and bottom edges.

Marqとは?

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

意味:

意味:「Marq」は「A Mark of Quality (高品質の証)」と「Marquee Property (物流業界を代表する施設)」という概念を体現し、物流不動産業界における卓越性とリーダーシップを反映しています

目的:

世界第3位の物流施設保有兼運営事業者としての規模、専門知識、物流不動産運営ノウハウを独自に組み合わせ、品質の高い物流施設と一貫した最高水準のサービスを全てのステークホルダーへの提供を目指しています

価値:

グローバルな規模と現地の経験を組み合わせることで、テナントへより良いサービスを提供し、入居率や運営効率の向上といった意義ある機会を生み出し、全てのステークホルダーに長期的な価値を提供します

物件名称変更:

新たに取得・完成した物件には「Marq」という名称が付けられます。既存「GLP」ブランドの物件は、2026年中に「Marq」に変更される予定です

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P56をご参照下さい。本ページのデータは注記記載のものを除いて2025年12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

800億ドル+

ポートフォリオの
総資産価値³

1,700+

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

57兆ドル+

上位50位の公募機関投資家
の運用資産額³

2,800+

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P57をご参照下さい。本ページのデータは注記記載のものを除いて2025年12月30日時点のものです。

2026年8月期/2027年2月期業績予想概要

賃料成長の加速により、NOIの成長が金利上昇の影響を上回る見込みであることに加え、自己投資口取得や利益超過分配の引上げによる投資主還元強化を通じ、巡航DPUは2期連続で成長する見通し

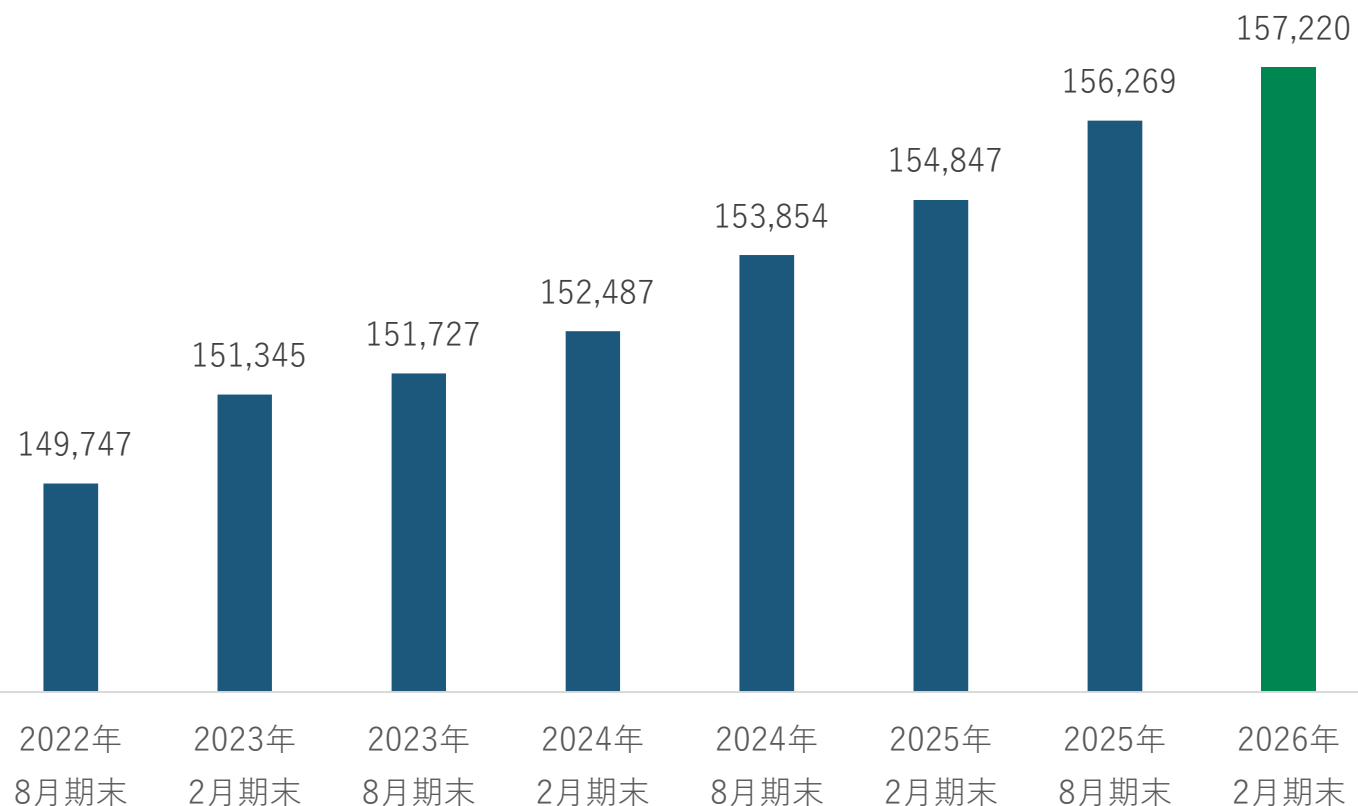
(百万円)	(A)	(B)	(C)	(B)-(A) 2026年8月期予想/2026年2月期実績		(C)-(B) 2027年2月期予想/2026年8月期予想	
	実績 2026年2月期	予想 2026年8月期	予想 2027年2月期	増減	主な要因	増減	主な要因
NOI	20,668	20,890	20,953	+221	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+181) ■ 稼働率の改善(+163) ■ リーシング費用増加等(▲436) ■ 物件取得(+137) ■ 物件売却(▲55) ■ 太陽光発電の季節変動(+231) 	+62	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+175) ■ リーシング費用減少等(+311) ■ 物件取得(+12) ■ 物件売却影響(▲242) ■ 太陽光発電の季節変動(▲194)
不動産売却益	3,596	2,587	2,587	▲1,008	■ 物件売却益の減少	-	-
減価償却費	▲4,307	▲4,350	▲4,355	▲42	-	▲4	-
デットコスト	▲1,849	▲2,031	▲2,122	▲182	■ リファイナンスによる財務コストの増加	▲90	■ リファイナンスによる財務コストの増加
その他費用(資産運用報酬等)	▲3,212	▲3,204	▲3,152	+7	-	+51	-
当期純利益	14,896	13,891	13,909	▲1,004	-	+18	-
利益超過分配	1,410	1,857	1,857	+446	■ 利益超過分配割合の引上げ	-	-
分配金総額	16,307	15,745	15,764	▲561	-	+18	-
発行済投資口数(口)	4,797,731	4,749,831	4,749,831	▲47,900	■ 自己投資口取得による投資口数減少(発行済対比1%取得想定)	-	-
DPU (円)	3,399	3,315	3,319	▲84	<ul style="list-style-type: none"> ■ NOIの増加(+46) ■ 利益超過分配の増額(+90) ■ 自己投資口取得(+30) ■ 物件売却益の減少(▲210) ■ 財務コストの増加(▲38) ■ その他費用の増加等(▲2) 	+4	<ul style="list-style-type: none"> ■ NOIの増加(+13) ■ 財務コストの増加(▲19) ■ その他費用の減少等(+10)
巡航DPU (円)	2,741	2,841	2,845	+100	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+38) ■ 稼働率の改善(+34) ■ リーシング費用増加(▲78) ■ 利益超過分配の増額(+90) ■ 自己投資口取得(+25) ■ 物件取得(+23) ■ 物件売却影響(▲10) ■ 財務コストの増加(▲38) ■ その他費用の増加等(▲33) ■ 太陽光発電の季節変動(+49) 	+4	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料成長(+37) ■ リーシング費用減少(+65) ■ 物件取得(+3) ■ 物件売却影響(▲34) ■ 財務コストの増加(▲19) ■ その他費用の増加等(▲6) ■ 太陽光発電の季節変動(▲42)
鑑定LTV	34.9%	35.1%	35.4%	+0.2%	-	+0.3%	-
稼働率	97.9%	98.9%	98.7%	+1.0%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 狭山日高II(+0.8%) ■ 越谷II(+0.4%) ■ 東京II(▲0.1%) 	▲0.2%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 越谷II(+0.1%) ■ 早島(▲0.3%)

一口当たりNAV推移¹

一口当たりNAVは上場以降着実に成長

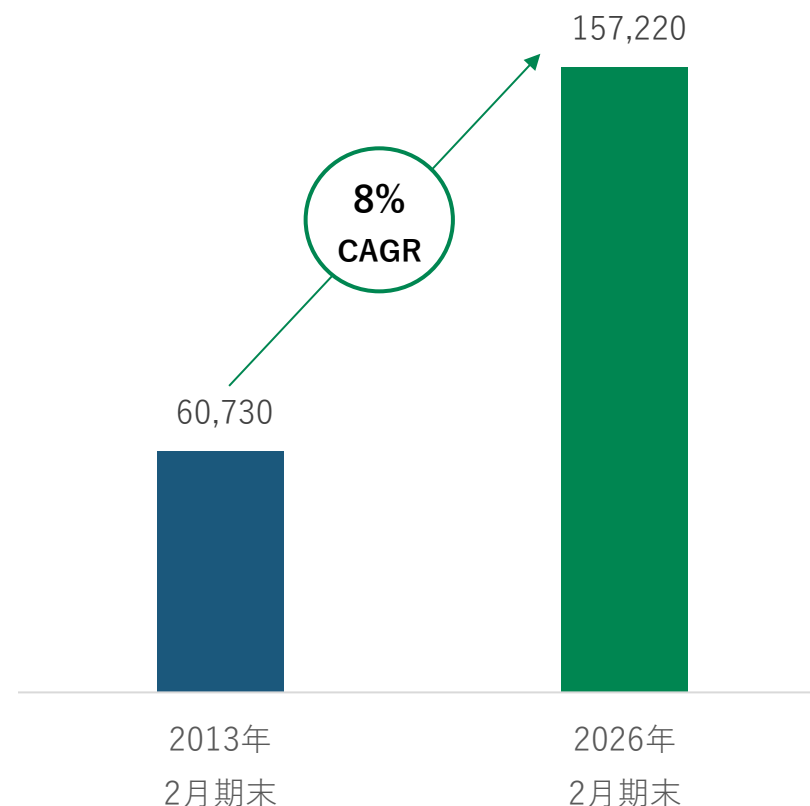
一口当たりNAV金額推移（2022年8月期以降）

(円)



一口当たりNAVの上場決算期との比較

(円)

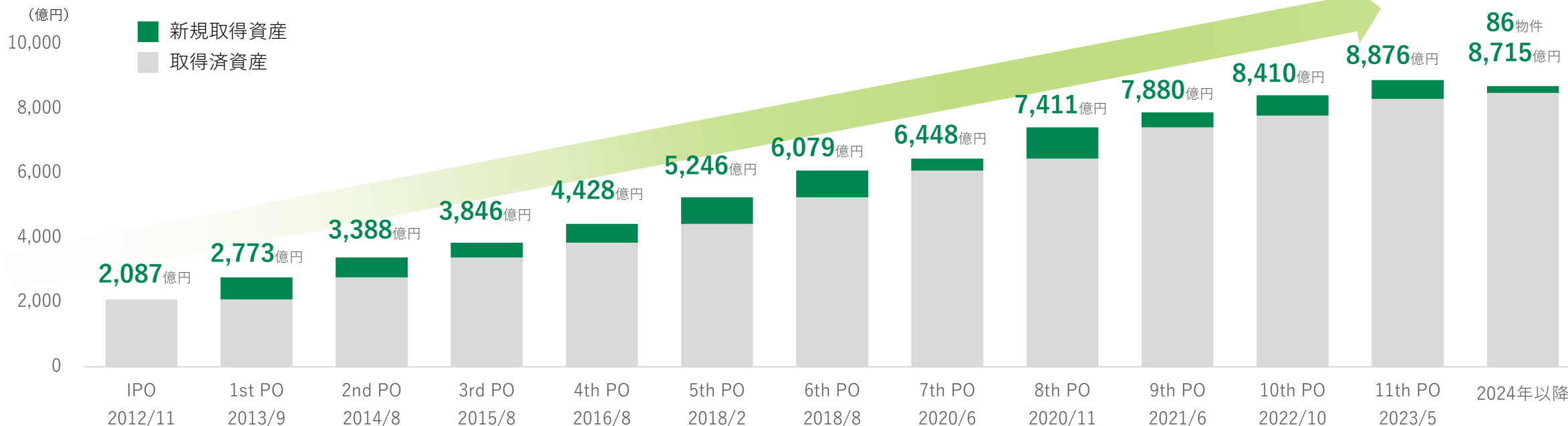


1. 一口当たりNAVは「(純資産額-分配金+各期末時点における鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数」にて算出しています。

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 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	3物件 212億円
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%)	GLP 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86物件、8,715億円には、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3月末時点での資産規模を示しています。

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92.7%¹と高水準を維持

LEED	CASBEE	BELS	ZEB	DBJ Green Building認証
2物件	49物件	30物件	19物件	4物件



高い外部評価を獲得

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

■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2月末時点。

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



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（GLP舞洲 I、GLP沖縄浦添）において、各自治体及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



GLP舞洲 I
（協定締結先：
大阪市西淀川区、アスクル株式会社）

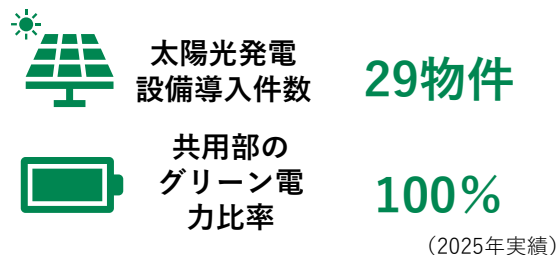


GLP沖縄浦添
（協定締結先：
沖縄県浦添市、株式会社あんしん）

ESGの取組み「環境」

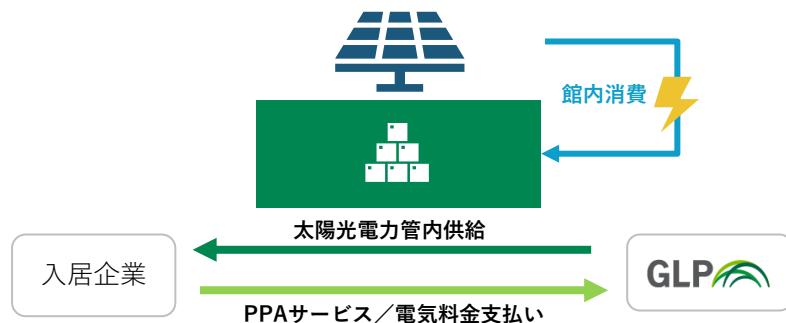
再生可能エネルギーへの取組み

- 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



入居企業と協働での太陽光発電設備の導入

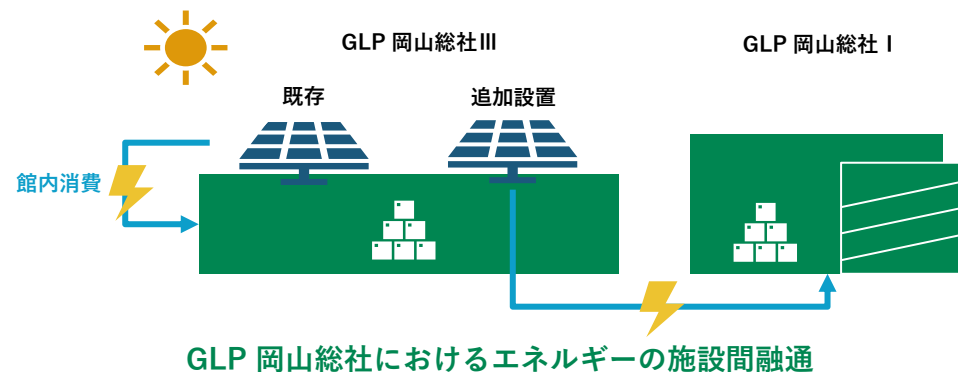
- 日本GLPが太陽光発電設備を設置し、再生可能エネルギーを館内に供給する取組を推進。入居企業は初期投資やメンテナンスの負担をかけずに、安定した料金で再生可能エネルギーが利用可能



GLP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



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



■ サマーフェスタ



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



■ コワーキングスペース



■ 免震ピット

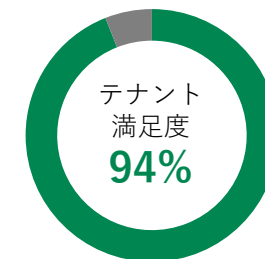


■ 防災センター



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

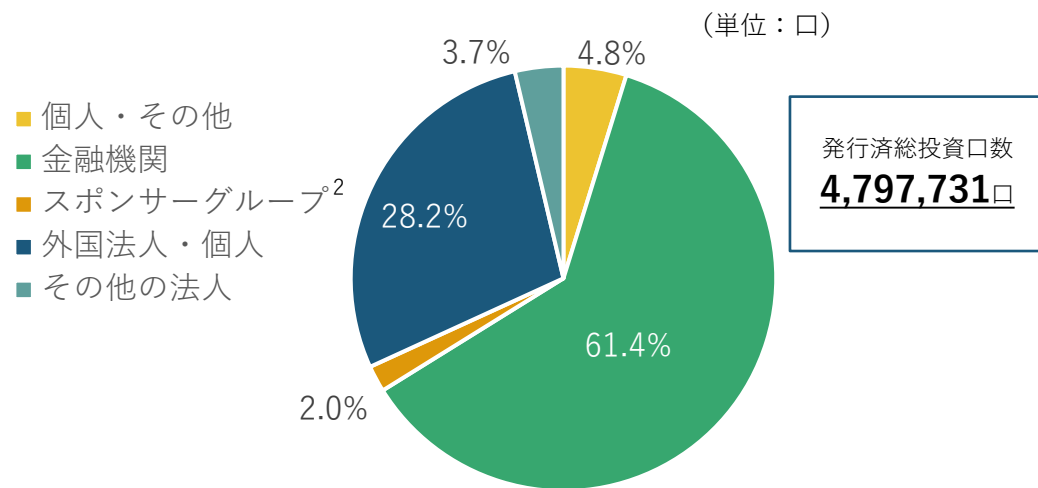
- スポンサーグループによる投資口の保有（セიმボート出資）。スポンサーグループが投資口を保有することで、本投資法人の投資主利益とスポンサーグループの利益を合致させ、相互の利益向上を図る運用を実施
- 役員・従業員持投資口会設立によるガバナンスの強化。日本GLPと資産運用会社のすべての役員及び職員を対象とする持投資口会を2020年5月に設立し、投資主との更なるアライメント（利害の一致）の強化
- 利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制の導入。本投資法人が利害関係人取引を行う場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会の独立した外部委員の承認を得る必要があり、当該外部委員の選任については投資法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

ふるさと納税を通じた地域貢献

- GLPジャパン・アドバイザーズは2025年は、9つの自治体にふるさと納税を通じた寄付を実施
- 各地域での街づくりや子育て支援など幅広い分野に資金面で貢献

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)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)	18期 (2021/2期)	19期 (2021/8期)	20期 (2022/2期)	21期 (2022/8期)	22期 (2023/2期)	23期 (2023/8期)	24期 (2024/2期)	25期 (2024/8期)	26期 (2025/2期)	27期 (2025/8期)	28期 (2026/2期)
金融機関	152	149	172	182	187	184	185	197	223	220	216	222	209	226	222	220	220	225
国内法人	244	241	306	332	316	280	288	338	346	331	332	367	464	436	407	419	462	467
外国法人・個人	248	287	287	290	326	318	521	583	612	590	585	599	597	618	423	416	465	474
個人・その他	13,944	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986	16,359	16,724	16,596	16,657	17,635	19,897	20,192	20,548	21,760	23,423	24,819
合計	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980	17,477	17,905	17,737	17,790	18,823	21,167	21,472	21,600	22,815	24,570	25,985

- 「所有者別投資口数」における比率は小数点第2位以下を四捨五入で記載しています。
- 「スポンサーグループ」は「アレス・マネジメント・コーポレーション (NYSE: ARES)」であり、世界有数のオルタナティブ投資運用会社です。
- 「上位投資主の概要」における比率は小数点第2位以下を切り捨てで記載しています。

上位投資主の概要³

(2026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)	1,166,780	24.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	794,384	16.5%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	232,403	4.8%
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	131,901	2.7%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT*	96,335	2.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	92,405	1.9%
J P モルガン証券株式会社	82,099	1.7%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	70,285	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	65,229	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	64,096	1.3%
合計	2,795,917	58.2%

*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2%を保有しています。

ポートフォリオ一覧1

(2026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	1.0%	-	-	-	-
関東圏-07	GLP加須	11,500	1.3%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-09	GLP杉戸II	19,000	2.2%	101,272	100,345	99.1%	6
関東圏-10	GLP岩槻	6,940	0.8%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-12	GLP越谷II	9,780	1.1%	43,533	19,500	44.8%	1
関東圏-13	GLP三郷II	14,868	1.7%	57,556	57,556	100.0%	3
関東圏-14	GLP辰巳	4,960	0.6%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP羽村	7,660	0.9%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP船橋III	3,050	0.4%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	6,150	0.7%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP浦安III	18,760	2.2%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP辰巳II a	6,694	0.8%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP東京II	36,373	4.2%	79,073	79,073	100.0%	7
関東圏-23	GLP新木場	11,540	1.3%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP習志野	5,320	0.6%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP杉戸	8,481	1.0%	58,832	58,832	100.0%	1
関東圏-27	GLP松戸	2,356	0.3%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 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	0.9%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP船橋II	7,789	0.9%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP三郷	16,939	1.9%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP新砂	18,300	2.1%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP湘南	5,870	0.7%	23,832	23,832	100.0%	1
関東圏-37	GLP横浜	40,420	4.6%	95,312	95,312	100.0%	5

本ページに関する注記はP57をご参照下さい。

ポートフォリオ一覧2

(2026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-39	GLP船橋Ⅳ	7,710	0.9%	31,576	31,576	100.0%	1
関東圏-40	GLP東扇島Ⅱ	2,365	0.3%	11,362	11,362	100.0%	1
関東圏-41	GLP狭山日高Ⅱ	21,630	2.5%	75,719	46,256	61.1%	1
関東圏-42	GLP東扇島Ⅲ	6,320	0.7%	29,787	29,787	100.0%	1
関東圏-43	GLP浦安Ⅱ	16,885	1.9%	47,192	47,192	100.0%	1
関東圏-45	GLP八千代Ⅱ	13,039	1.5%	54,240	54,240	100.0%	1
関東圏-46	GLP座間	43,113	5.0%	114,147	110,857	97.1%	17
関東圏-47	GLP新座	7,191	0.8%	30,017	30,017	100.0%	1
関東圏-48	GLP狭山日高Ⅰ	10,300	1.2%	39,579	39,579	100.0%	1
関東圏-49	GLP常総	16,350	1.9%	58,606	58,606	100.0%	1
関東圏-50	GLP北本	15,649	1.8%	48,931	48,931	100.0%	3
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 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	2.9%	110,228	110,228	100.0%	7
関西圏-07	GLP尼崎Ⅱ	2,040	0.2%	12,315	12,315	100.0%	1
関西圏-09	GLP堺	2,000	0.2%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	3,430	0.4%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP門真	2,430	0.3%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-14	GLP神戸西	7,150	0.8%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP深江浜	4,798	0.6%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ	19,390	2.2%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP大阪	36,000	4.1%	128,520	128,520	100.0%	12
関西圏-18	GLP摂津	7,300	0.8%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP西宮	2,750	0.3%	19,766	19,766	100.0%	1
関西圏-20	GLP滋賀	4,550	0.5%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP寝屋川	8,100	0.9%	26,938	26,938	100.0%	1

本ページに関する注記はP57をご参照下さい。

ポートフォリオ一覧3

(2026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-22	GLP六甲Ⅲ	7,981	0.9%	31,239	10,669	34.2%	1
関西圏-23	GLP六甲Ⅳ	2,175	0.3%	12,478	12,478	100.0%	1
関西圏-24	GLP尼崎Ⅲ	6,665	0.8%	17,220	17,220	100.0%	1
関西圏-25	GLP野洲	5,820	0.7%	20,350	20,350	100.0%	1
関西圏-26	GLP栗東湖南	11,500	1.3%	40,590	40,590	100.0%	3
その他-02	GLP富谷	3,102	0.4%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-05	GLP東海	6,210	0.7%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-06	GLP早島	1,190	0.1%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-07	GLP早島Ⅱ	2,460	0.3%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-08	GLP基山	5,278	0.6%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	GLP仙台	5,620	0.6%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-12	GLP桑名	3,650	0.4%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-14	GLP小牧	10,748	1.2%	52,709	52,709	100.0%	1
その他-15	GLP扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP広島	3,740	0.4%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP鳥栖Ⅰ	9,898	1.1%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP富谷Ⅳ	5,940	0.7%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP岡山総社Ⅰ	12,800	1.5%	62,995	62,995	100.0%	8
その他-22	GLP岡山総社Ⅱ	12,700	1.5%	63,163	63,163	100.0%	7
その他-24	GLP鈴鹿	5,030	0.6%	33,101	33,101	100.0%	1
その他-25	GLP岡山総社Ⅲ	6,980	0.8%	31,425	31,425	100.0%	4
その他-26	GLP福岡粕屋	14,000	1.6%	41,338	41,338	100.0%	1
その他-27	GLP沖縄浦添	17,900	2.1%	57,700	57,700	100.0%	1
合計 (85物件)		869,529	100.0%	3,383,607	3,304,975	97.7%	169

本ページに関する注記はP57をご参照下さい。

鑑定評価額一覧1

(2026年2月28日時点)

物件番号	名称	第28期 (2026年2月期)				第27期 (2025年8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	GLP東京	35,000	200	3.2%	0.0	21,149	13,850	34,800	3.2%
関東圏-02	GLP東扇島	8,800	0	3.6%	0.0	4,703	4,096	8,800	3.6%
関東圏-03	GLP昭島	11,300	0	3.6%	0.0	7,048	4,251	11,300	3.6%
関東圏-04	GLP富里	7,180	100	4.0%	0.0	4,166	3,013	7,080	4.0%
関東圏-05	GLP習志野 II (土地)	9,490	90	-	-	8,360	1,129	9,400	-
関東圏-07	GLP加須	16,600	100	3.9%	0.0	9,951	6,648	16,500	3.9%
関東圏-09	GLP杉戸 II	28,900	100	3.5%	0.0	16,312	12,587	28,800	3.5%
関東圏-10	GLP岩槻	11,100	0	3.6%	0.0	6,140	4,959	11,100	3.6%
関東圏-12	GLP越谷 II	16,700	0	3.5%	0.0	8,756	7,943	16,700	3.5%
関東圏-13	GLP三郷 II	24,800	0	3.5%	0.0	13,377	11,422	24,800	3.5%
関東圏-14	GLP辰巳	7,220	0	3.2%	0.0	4,751	2,468	7,220	3.2%
関東圏-15	GLP羽村	12,600	0	3.6%	0.0	6,881	5,718	12,600	3.6%
関東圏-16	GLP船橋 III	5,250	20	3.6%	0.0	2,830	2,419	5,230	3.6%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	9,600	0	4.3%	0.0	5,238	4,361	9,600	4.3%
関東圏-18	GLP浦安 III	26,600	100	3.2%	0.0	16,976	9,623	26,500	3.2%
関東圏-19	GLP辰巳 II a	9,410	▲690	3.2%	0.0	6,526	2,883	10,100	3.2%
関東圏-21	GLP東京 II	58,800	▲1,700	3.1%	0.0	33,380	25,419	60,500	3.1%
関東圏-23	GLP新木場	16,000	0	3.3%	0.0	11,531	4,468	16,000	3.3%
関東圏-24	GLP習志野	6,620	0	3.9%	0.0	5,264	1,355	6,620	3.9%
関東圏-26	GLP杉戸	12,700	0	3.7%	0.0	8,057	4,642	12,700	3.7%
関東圏-27	GLP松戸	3,800	0	3.8%	0.0	2,476	1,323	3,800	3.8%
関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜 ³	20,900	50	3.4%	0.0	14,504	6,395	20,850	3.4%
関東圏-29	GLP厚木 II	29,400	100	3.2%	0.0	19,077	10,322	29,300	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P57をご参照下さい。

鑑定評価額一覧2

(2026年2月28日時点)

物件番号	名称	第28期 (2026年2月期)				第27期 (2025年8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	GLP吉見	14,200	0	3.7%	0.0	9,908	4,291	14,200	3.7%
関東圏-31	GLP野田吉春	7,010	0	3.7%	0.0	4,102	2,907	7,010	3.7%
関東圏-32	GLP浦安	9,020	180	3.4%	0.0	7,250	1,769	8,840	3.4%
関東圏-33	GLP船橋II	8,790	0	3.6%	0.0	7,508	1,281	8,790	3.6%
関東圏-34	GLP三郷	20,200	0	3.5%	0.0	16,304	3,895	20,200	3.5%
関東圏-35	GLP新砂	23,200	700	3.3%	0.0	18,097	5,102	22,500	3.3%
関東圏-36	GLP湘南	7,280	10	3.9%	0.0	5,704	1,575	7,270	3.9%
関東圏-37	GLP横浜	46,300	100	3.3%	0.0	40,301	5,998	46,200	3.3%
関東圏-39	GLP船橋IV	9,190	▲500	3.7%	0.0	7,873	1,316	9,690	3.7%
関東圏-40	GLP東扇島II	2,640	▲200	3.6%	0.0	2,572	67	2,840	3.6%
関東圏-41	GLP狭山日高II	23,500	▲400	3.6%	0.0	20,733	2,766	23,900	3.6%
関東圏-42	GLP東扇島III	8,130	10	3.6%	0.0	6,520	1,609	8,120	3.6%
関東圏-43	GLP浦安II	19,200	0	3.5%	0.0	16,417	2,782	19,200	3.5%
関東圏-45	GLP八千代II	15,100	100	3.8%	0.0	12,350	2,749	15,000	3.8%
関東圏-46	GLP座間	48,500	600	3.5%	0.0	42,413	6,086	47,900	3.5%
関東圏-47	GLP新座	8,970	60	3.8%	0.0	6,881	2,088	8,910	3.8%
関東圏-48	GLP狭山日高I	12,600	0	3.6%	▲0.1	9,945	2,654	12,600	3.7%
関東圏-49	GLP常総	16,600	0	3.8%	0.0	15,896	703	16,600	3.8%
関東圏-50	GLP北本	15,800	100	3.5%	0.0	15,293	506	15,700	3.5%
関東圏-51	GLP ALFALINK相模原 ⁴	20,600	0	3.2%	0.0	19,236	1,363	20,600	3.2%
関東圏-52	GLP加須II	9,100	70	3.9%	0.0	5,832	3,267	9,030	3.9%

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P57をご参照下さい。

鑑定評価額一覧3

(2026年2月28日時点)

物件番号	名称	第28期 (2026年2月期)				第27期 (2025年8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	GLP枚方	8,030	850	4.3%	0.0	4,463	3,566	7,180	4.3%
関西圏-02	GLP枚方II	14,300	2,300	3.9%	0.0	7,323	6,976	12,000	3.9%
関西圏-03	GLP舞洲II ⁵	5,220	20	0.0%	0.0	3,298	1,921	5,200	0.0%
関西圏-04	GLP津守	3,470	0	4.5%	0.0	2,103	1,366	3,470	4.5%
関西圏-05	GLP六甲	7,610	0	4.3%	0.0	4,794	2,815	7,610	4.3%
関西圏-06	GLP尼崎	37,800	100	3.6%	0.0	21,663	16,136	37,700	3.6%
関西圏-07	GLP尼崎II	3,180	50	4.5%	0.1	1,906	1,273	3,130	4.4%
関西圏-09	GLP堺	2,600	0	4.3%	0.0	1,670	929	2,600	4.3%
関西圏-10	GLP六甲II	5,080	▲40	4.1%	0.0	2,867	2,212	5,120	4.1%
関西圏-11	GLP門真	4,140	320	4.0%	0.0	2,368	1,771	3,820	4.0%
関西圏-14	GLP神戸西	9,300	0	4.2%	0.0	5,946	3,353	9,300	4.2%
関西圏-15	GLP深江浜	5,890	▲10	4.2%	0.0	4,203	1,686	5,900	4.2%
関西圏-16	GLP舞洲I	24,400	0	3.7%	0.0	17,602	6,797	24,400	3.7%
関西圏-17	GLP大阪	45,200	100	3.4%	0.0	34,214	10,985	45,100	3.4%
関西圏-18	GLP摂津	7,970	10	4.5%	0.0	7,313	656	7,960	4.5%
関西圏-19	GLP西宮	3,120	0	4.5%	0.0	2,659	460	3,120	4.5%
関西圏-20	GLP滋賀	4,890	0	4.5%	0.0	4,469	420	4,890	4.5%
関西圏-21	GLP寝屋川	9,450	0	3.6%	0.0	7,479	1,970	9,450	3.6%
関西圏-22	GLP六甲III	10,300	200	3.6%	0.0	7,585	2,714	10,100	3.6%
関西圏-23	GLP六甲IV	3,260	10	3.9%	0.0	2,426	833	3,250	3.9%
関西圏-24	GLP尼崎III	7,450	0	3.5%	0.0	6,547	902	7,450	3.5%
関西圏-25	GLP野洲	6,060	10	4.0%	0.0	5,644	415	6,050	4.0%
関西圏-26	GLP栗東湖南	13,000	-	3.8%	-	10,973	2,026	-	-
その他-02	GLP富谷	4,260	0	4.5%	0.0	2,648	1,611	4,260	4.5%
その他-05	GLP東海	10,400	0	3.8%	0.0	5,766	4,633	10,400	3.8%
その他-06	GLP早島	2,080	0	4.8%	0.0	1,179	900	2,080	4.8%
その他-07	GLP早島II	3,500	0	4.4%	0.0	1,908	1,591	3,500	4.4%
その他-08	GLP基山	6,730	▲20	4.3%	0.0	3,962	2,767	6,750	4.3%

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P57をご参照下さい。

鑑定評価額一覧4

(2026年2月28日時点)

物件番号	名称	第28期 (2026年2月期)				第27期 (2025年8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-10	GLP仙台	8,250	20	4.3%	0.0	4,912	3,337	8,230	4.3%
その他-12	GLP桑名	4,650	20	4.8%	0.0	2,970	1,679	4,630	4.8%
その他-14	GLP小牧	15,800	0	3.8%	0.0	9,460	6,339	15,800	3.8%
その他-15	GLP扇町	1,770	▲10	5.7%	0.0	1,279	490	1,780	5.7%
その他-16	GLP広島	5,520	140	4.6%	0.0	3,369	2,150	5,380	4.6%
その他-19	GLP鳥栖 I	13,600	0	4.2%	0.0	8,263	5,336	13,600	4.2%
その他-20	GLP富谷IV	7,030	10	4.5%	0.0	5,320	1,709	7,020	4.5%
その他-21	GLP岡山総社 I	14,200	100	4.4%	0.0	11,617	2,582	14,100	4.4%
その他-22	GLP岡山総社 II	13,900	0	4.4%	0.0	11,486	2,413	13,900	4.4%
その他-24	GLP鈴鹿	6,260	20	4.3%	0.0	4,902	1,357	6,240	4.3%
その他-25	GLP岡山総社 III	8,160	50	4.4%	0.0	6,902	1,257	8,110	4.4%
その他-26	GLP福岡粕屋	14,300	0	3.7%	0.0	13,753	546	14,300	3.7%
その他-27	GLP沖縄浦添	19,800	600	4.4%	0.0	17,588	2,211	19,200	4.4%
合計 (85物件)		1,136,630	-	3.6%	-	815,430	321,199	1,119,480	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P57をご参照下さい。

注記

P4

- 「巡航DPU」は一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。
- 「空室率」は株式会社シービ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2025年12月版」を基に記載しています。
- 「インフレ対応契約割合」は、2026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記載しています。
- 「実質WALE」は2026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て、その他の契約については賃貸借契約期間の満了日までで平均残存賃貸借期間を記載しています。
- 「継続的利益超過分配」と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。2026年2月時点で本投資法人は減価償却費のうち30%を継続的利益超過分配として投資主に配当しています。
- 「All-in Cost」は、利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出した、借入に対する費用を記載しています。

P6

- 「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

- 「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2月期予想の鑑定LTVは2025年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額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2月期実績の鑑定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

- 2026年2月期実績の括弧内には2026年2月期予想(2025年4月公表)対比の増減を記載しています。NOIは増減率、稼働率及び鑑定LTVは増減幅を記載しています。

P9

- 「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、2026年8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。
- 「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、2026年8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。
- 「契約内定見込率」とは、2026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、又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、小数第一位を四捨五入して算出しています。
- 「CPI連動条項による賃料上昇率」は、当該期において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、本頁の契約本数、改定対象面積及び賃料上昇率には含めていません。なお、2026年8月期予想については、基準となるCPIが未公表の契約及びテナントと合意に至っていない契約について、一定の前提条件に基づく推定値又は想定値を用いて算出しています。

P10

- 「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月期及び2027年2月期における鑑定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から、2026年8月期及び2027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。
- 2026年4月13日付けで公表した自己投資口の取得及び消却を一定の条件の下で行った投資口数として、4,749,831口を前提としています。
- 2027年2月期予想の括弧内には2026年2月期実績対比の増減を記載しています。NOIは増減率、稼働率及び鑑定LTVは増減幅を記載しています。

P13

- シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットにおける基礎調査（2025年12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。
- 「2024Q4時点稼働内定面積」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）」を参照、「2025Q4時点稼働内定面積」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（2025年12月期）」を参照して算出しています。

注記

P17

1. 「満期での契約更改による賃料増額トレンド」は、CPI連動条項やステップアップ等により期中に賃料が改定されている契約については、当初契約時の賃料水準ではなく、更改時点の賃料水準を基準として算出しています。なお、各期の賃料上昇率は、当該期に更改を迎えた各契約の賃料上昇率を、各契約に係る賃貸面積で加重平均して算出しています。
2. 「CPI連動条項による賃料増額トレンド」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、本頁の賃料上昇率には含まれておりません。

P20

1. 「賃料増額率」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。
2. 「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2025年12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。
3. 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2025年12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。関西圏は大阪圏、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。

P21

1. 「物流コスト」は、日本ロジスティクスシステム協会 2024 年度 物流コスト調査報告書を基に記載しています。
2. 「他物流REIT」の賃料上昇率実績は、2026年3月末時点において物流施設を主たる投資対象とする他投資法人の最新の決算説明資料に記載された直近期の賃料上昇率を単純平均して算出しています。
3. 「スポンサー開発物件のリーシング実績」については本資産運用会社及びスポンサーの2025年12月末時点での社内データに基づき記載しております

P22

1. 「投資金額」は、一部に今後実施予定の工事等に係る予定額を含みます。
2. 「賃料成長率」は、再契約前後または改修工事前後における表面賃料の比較により算出しています。
3. 「ROI」は、現時点における想定に基づく年額換算の見込額と投資金額を基に算出したROIであり、将来の実績を保証するものではありません。

P24

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2月末までの期間の実績を記載しています。
2. 「手元資金」は、2026年2月期末での手元余剰資金を示しています。

P26

1. 「NOI利回り」は、取得資産について2026年2月28日を価格時点として作成された不動産鑑定士による不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得価格に対する比率を基に算出しています。
2. 投資主価値への寄与における「DPU」は本物件取得に伴う、DPUへの通期での寄与金額を示しています。また「NAVPU」は本物件の鑑定評価額と取得価格の差を基に算出した含み益と2026年2月末時点での発行済投資口数を基に算出しています。

P27

1. 「優先交渉権対象物件のCPI連動契約割合」は稼働済の優先交渉権保有物件計7物件において、倉庫部分のみを対象とし及び3年以内の契約を除く契約におけるCPI連動条項の割合を示しています。
2. 「NOI成長率」は、契約当初の賃料と比較した、CPI改定による賃料改定も含めた賃料増額を考慮したNOIの増加率を示しています。
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。
4. 「賃料増額率」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。

注記

P.28

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. 「CPI連動契約割合」は稼働済の優先交渉権保有物件計7物件において、オフィス部分及び3年以内の契約を除く契約におけるCPI連動条項の割合を示しています。
3. 「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。

P.29

1. 「ポートフォリオ概要」は物件数及び含み益は2026年2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2月末の鑑定評価額と比較した売却対象規模の割合を記載しています。
3. 「物流不動産の売買動向」は、日本GLP及び本資産運用会社が集計した物流不動産の売買金額を基に記載しています。

P.33

1. 「平均借入年限」は、2026年2月末時点における有利子負債について、借入実行日または発行日から元本の最終返済期限または償還期限までの期間を各有利子負債金額に基づき加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
2. 「All-in Cost」は、2026年2月末時点の利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出し、小数第三位を四捨五入して記載しています。
3. 「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。
4. 「WADE」は、2026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。

P.34

1. 削減効果は、ベースレートを3M TIBORスワップレートからTONA・1M TIBOR・6M TIBORスワップレートへ変更したことによる効果を指します。
2. 「All-in Cost」は、利息および融資関連手数料等について借入または投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均して算出した、借入に対する費用をさします。
3. 「平均借入年限」は、2026年2月末時点における有利子負債について、借入実行日または発行日から元本の最終返済期限または償還期限までの期間を有利子負債金額に基づき加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
4. 「WADE」は、2026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。

P.37

1. 2025年3月1日現在、当社のスポンサー・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2月27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当社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. 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。
7. セカンダリーズ・グループのアクティブなプライベート・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。
8. 運用資産残高（AUM）865億ドルは、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、個別運用口座（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、当社の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、他の事業区分の中に表示されています。

P.38

1. 2025年3月1日現在、当社のスポンサー・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。

注記

P.39

1. 2025年3月1日現在、当社のスポンサー・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. 運用・管理下にある延床面積（平方フィート）の合計に基づいています。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されています。
3. エクイティ・グロス・アセット・バリュエーション（GAV）に基づいています。
4. 2025年12月31日現在。
5. 2025年12月21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。2025年12月31日現在、アレス・マネジメント・コーポレーション（NYSE: ARES）は、29行すべてのグローバル・システム上重要な銀行と、借入または資本市場に関する取引関係を有しています。

P47-49

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

P50-53

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。
3. 「GLP・MFLP市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「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. 「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。「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. 「GLP 舞洲II」の「鑑定評価額」は信託土地についてのみ記載しています。

ディスクレームー

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

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

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

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

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