

J-REITファン 2024 GLP投資法人

証券コード：3281

2024年11月30日

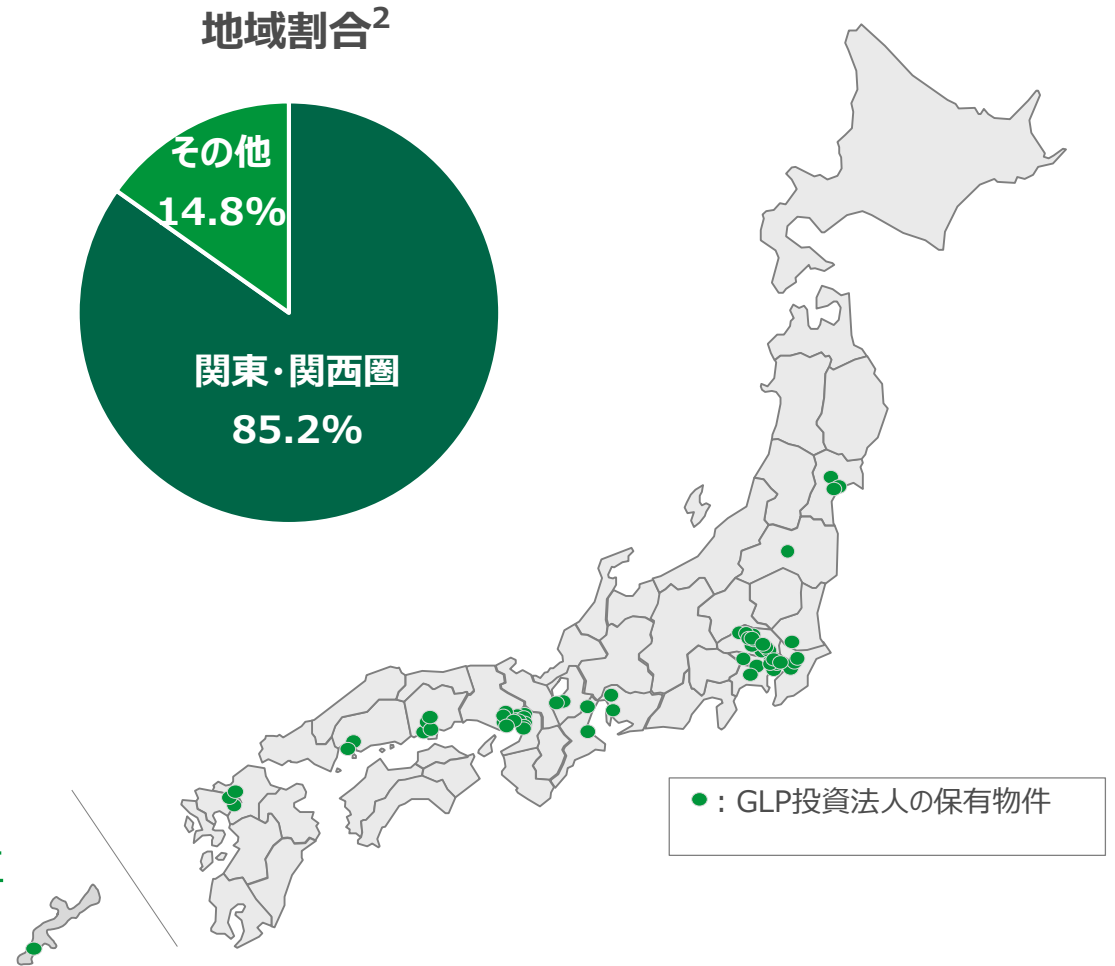


GLP投資法人とは

暮らしを支える先進的物流施設に投資する、
物流J-REIT最大級の資産規模を持つ投資法人。



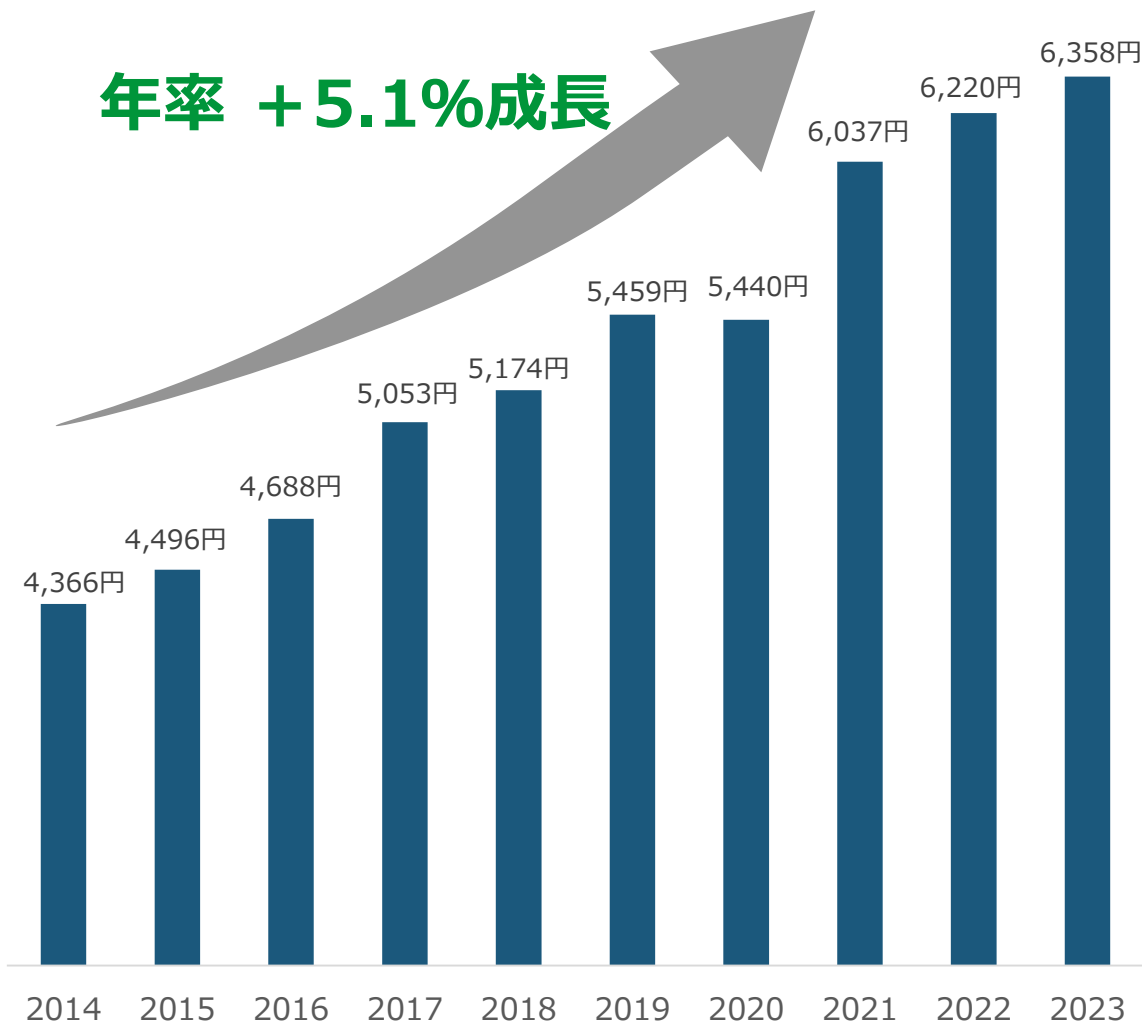
法人名称（証券コード）	GLP投資法人（3281）
上場日	2012年12月21日
時価総額	6,567 億円
分配金利回り	4.5%
運用物件価値 <small>（鑑定評価額総額）</small>	1兆1,392 億円
運用物件数	88 棟
資産運用会社	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社



1. 各数値は2024年10月末日時点
2. 「地域割合」は物件取得価格ベースで算出

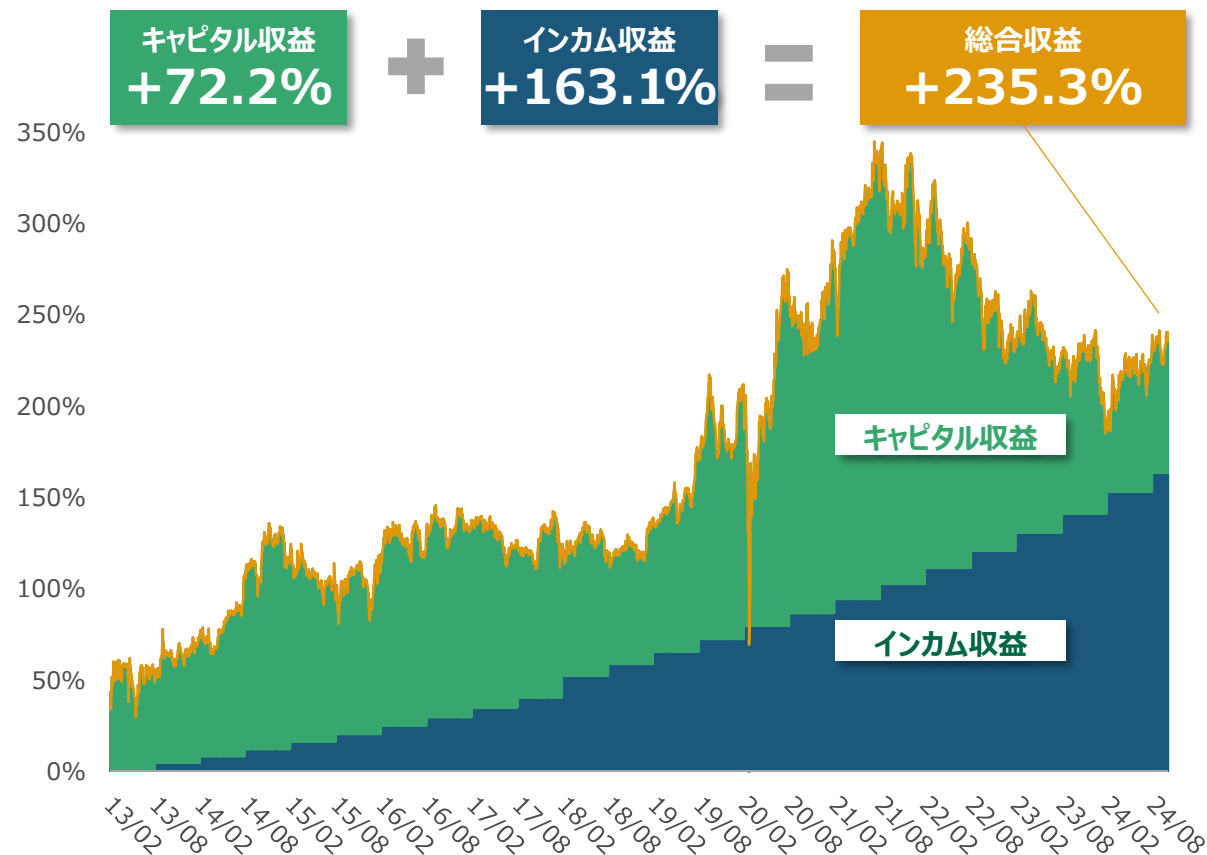
1口当たり分配金の年間実績

年率 +5.1%成長



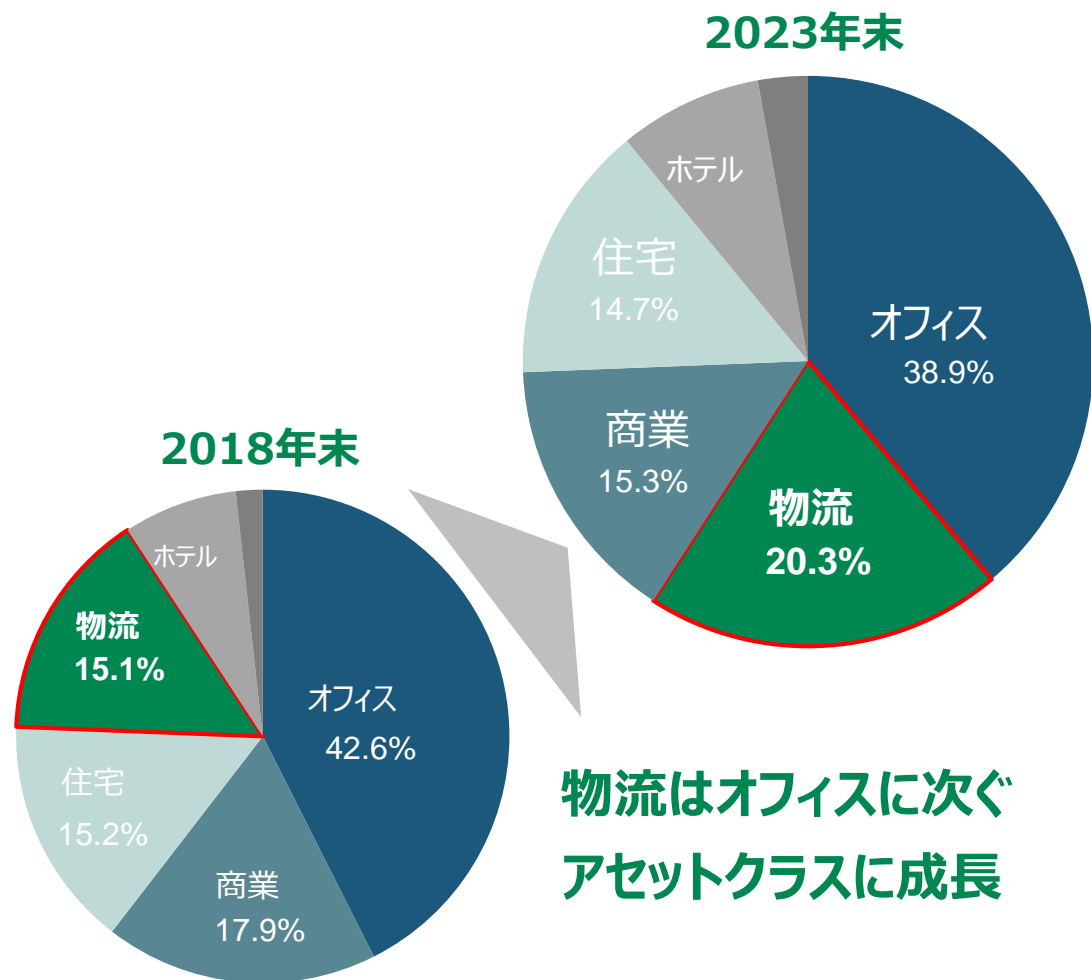
上場来の投資口価格及び分配金の実績

■ 投資口価格の上昇（キャピタル収益）と継続的な分配金配当（インカム収益）により、長期保有による高い総合収益を実現



1. グラフ表示期間は2013年2月28日から2024年10月31日
 2. キャピタル収益は、上場来の総合収益からインカム収益を差し引いたデータを基に算出
 出所：Bloomberg

Ⅰ J-REITアセット別シェアの推移¹



Ⅱ 物流REIT銘柄の一覧²

銘柄名	資産規模	物件数
GLP投資法人	1兆1,392億円	88
日本プロロジリート投資法人	1兆1,171億円	59
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	6,392億円	49
ラサールロジポート投資法人	4,600億円	23
日本ロジスティクスファンド投資法人	4,113億円	53
三菱地所物流リート投資法人	3,132億円	35
CREロジスティクスファンド投資法人	1,842億円	21
SOSiLA物流リート投資法人	1,651億円	17

1. 取得価格ベース。出所：ARES（匿名組合出資持分および優先出資証券は、J-REITのホームページで保有物件として扱われている場合に限り集計対象、海外不動産保有法人を通じて保有する物件を含む。用途区分の「その他」にはインフラ施設、工場・研究開発施設などが含む。複合施設の用途は主たる用途に基づいて分類し、底地物件の用途は底地上の建物の用途に基づいて分類）

2. 資産規模及び物件数は各社HPの2024年10月末時点の最新数値。資産規模は鑑定評価額ベース。



最新鋭の先進的物流施設

大規模



多機能

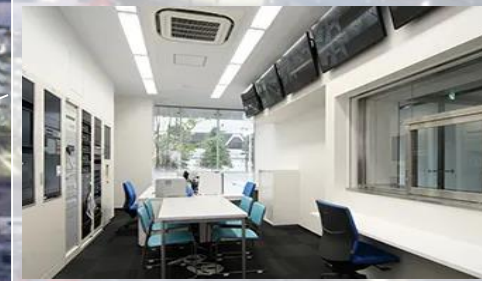
太陽光パネルを設置し
CO2削減を実現

免震構造となっており、
災害時の避難先として最適



ランプウェイでトラックが各階
に直接アクセス可能

セキュリティを24時間
確保する防災センター



地域交流を促進する
マルチコート

地域を支える公共インフラ
従業員の働きやすさを重視



レストラン

託児所

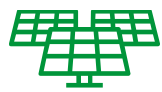
物流施設の進化

■ 拡大する先進的物流施設の機能



先進的物流施設の環境および社会への貢献

物流施設の屋上を活用（太陽光発電設備）



ソーラー
設置物件数

28 件



ソーラー
年間発電量

38,609 MWh

(一般家庭約1万世帯分に相当)

地域に開かれた物流施設

■防災訓練の実施



■免震ピット



■地域向けのコミュニティ・イベント

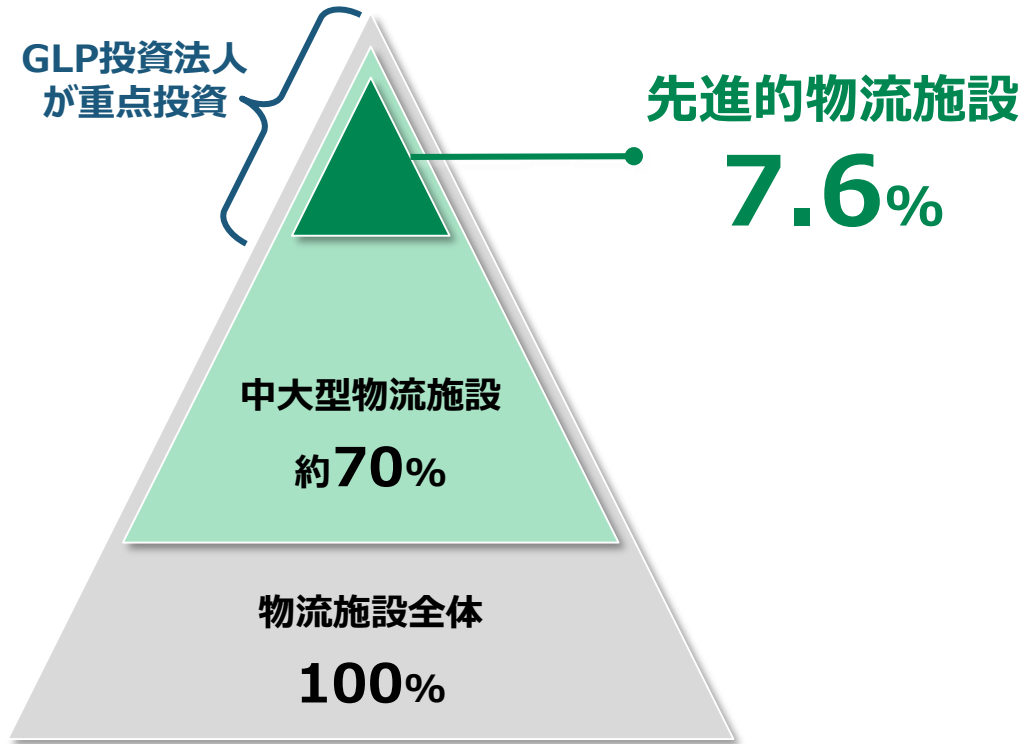


■就業体験

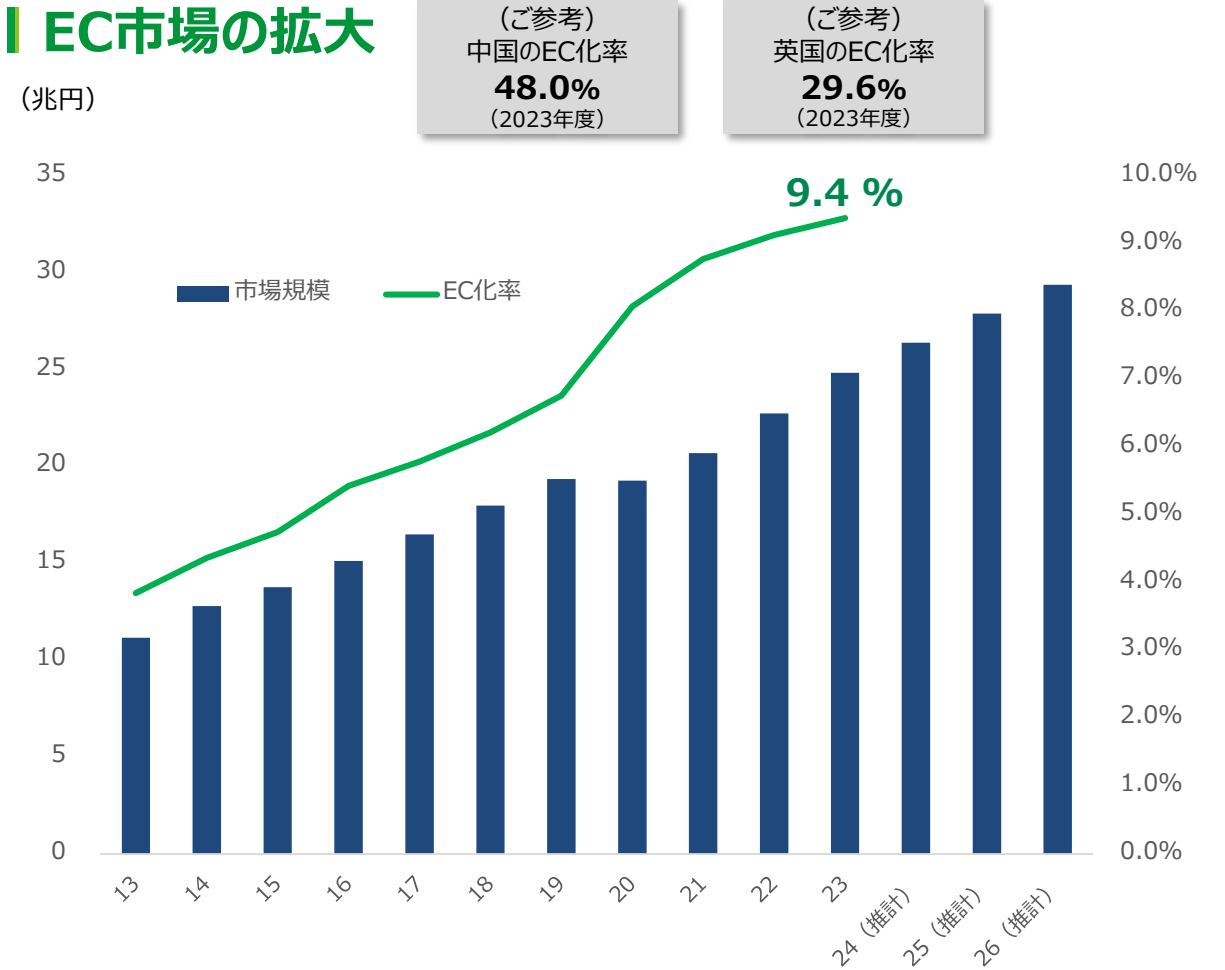


物流不動産マーケットの成長余地

I 先進的物流施設の希少性



I EC市場の拡大

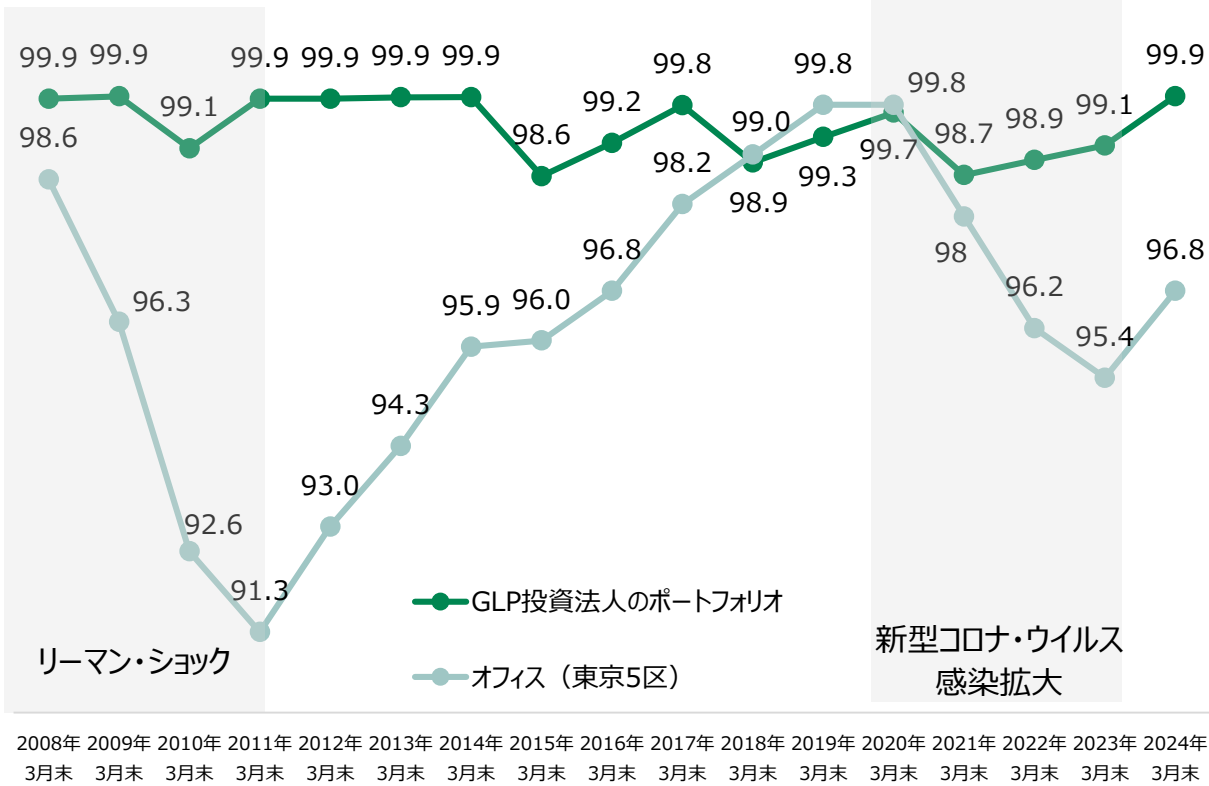


1. 「固定資産の価格等の概要調書」及び「建築統計年報」を用いてCBREにて推計
2. 「中大型物流施設」は、延床面積5,000m²以上の賃貸用物流施設
3. 「先進的物流施設」は、延床面積10,000m²以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設

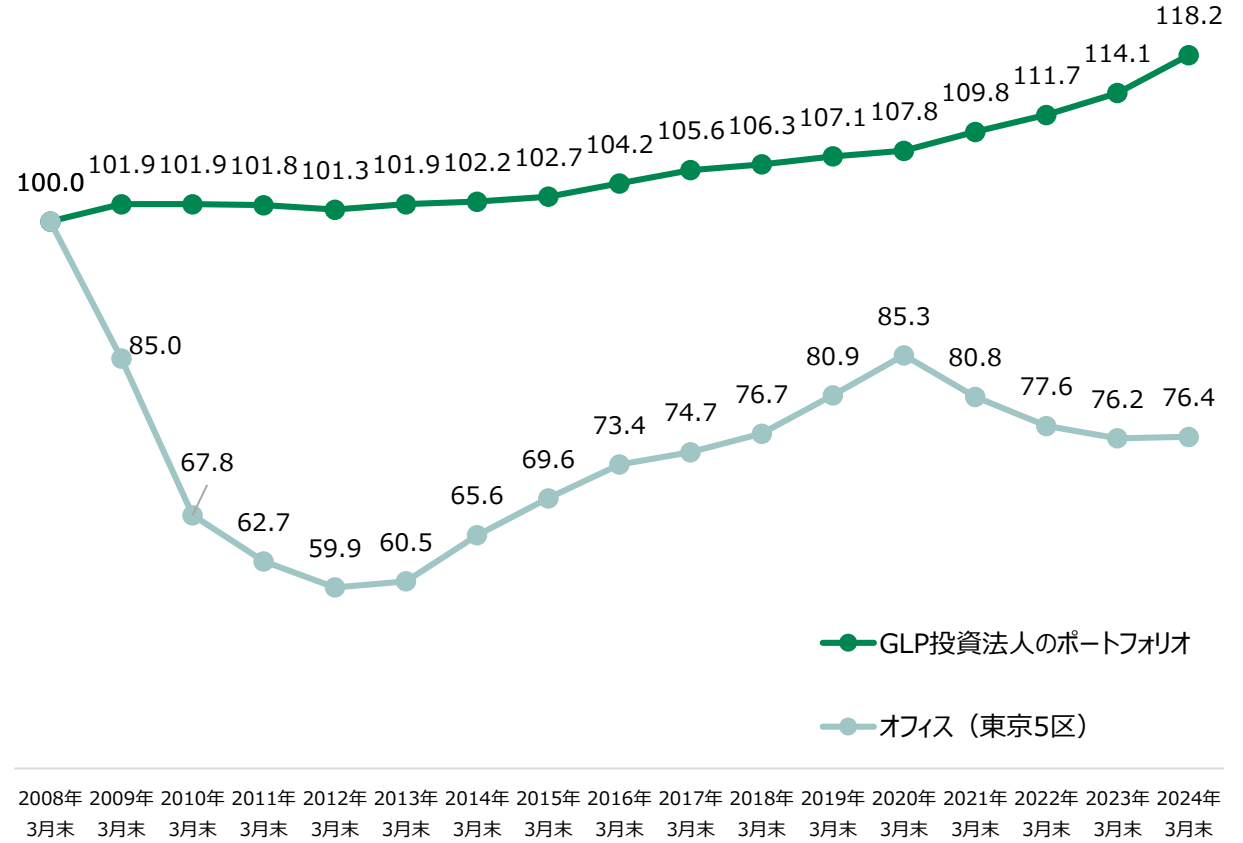
出所：令和5年度 電子商取引に関する市場調査 報告書
野村総合研究所（予想値）

物流施設投資の強み

安定した稼働率



安定かつ着実な賃料増額



金利上昇局面における内部成長の実現

I インフレ、金利上昇に伴うDPUへの影響

- 2023年8月期初から継続保有する84物件で比較すると、1年前対比でデットコスト上昇をNOIの増加が大幅に上回り、約2%の内部成長を実現

	2023年8月期 実績	2024年8月期 実績	増加額
NOI	197.2億円	201.7億円	+4.5億円 (+2.3%)
デット・コスト (金利支払い等)	14.1億円	15.0億円	+0.9億円
分配金への 寄与利益	183.1億円	186.7億円	+3.6億円 (+2.0%)

I NOIの成長を実現できる圧倒的な賃料成長力

① 契約更改時の賃料成長

賃料増額率
+6.8%
(直近3年平均)

WALE
4.5年

② 契約期間中の賃料成長

CPI連動条項
賃料増額率
+5.6%

CPI連動条項
導入割合
約80%

③ 稼働の安定

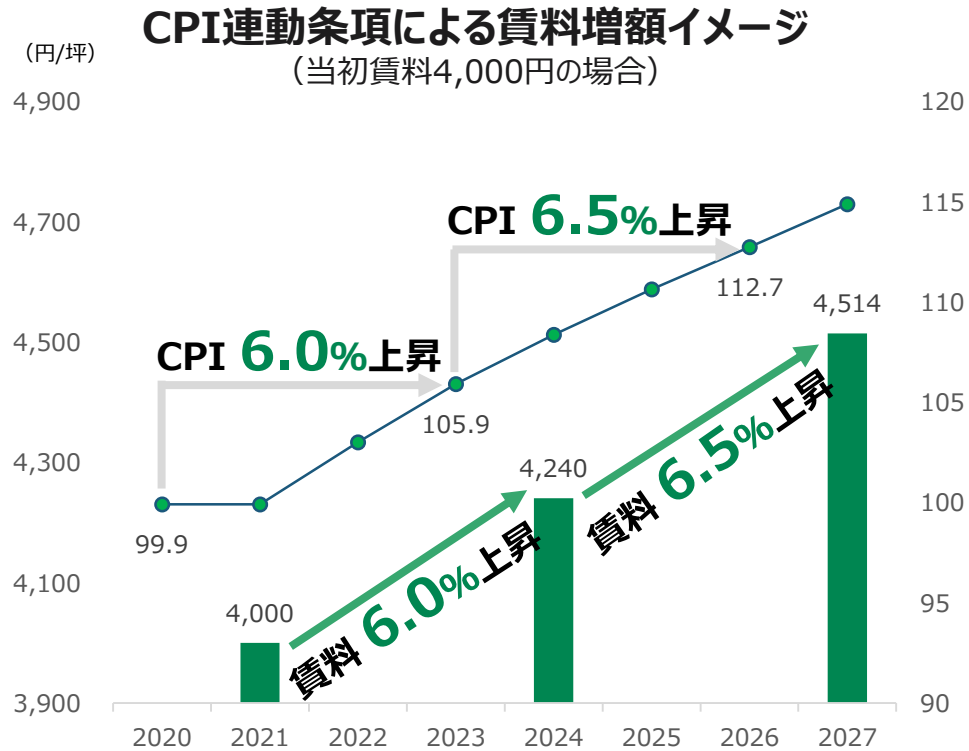
平均稼働率
99.2%
(直近3年平均)

再契約割合
約87%

CPI連動条項の仕組みと今後のインパクト

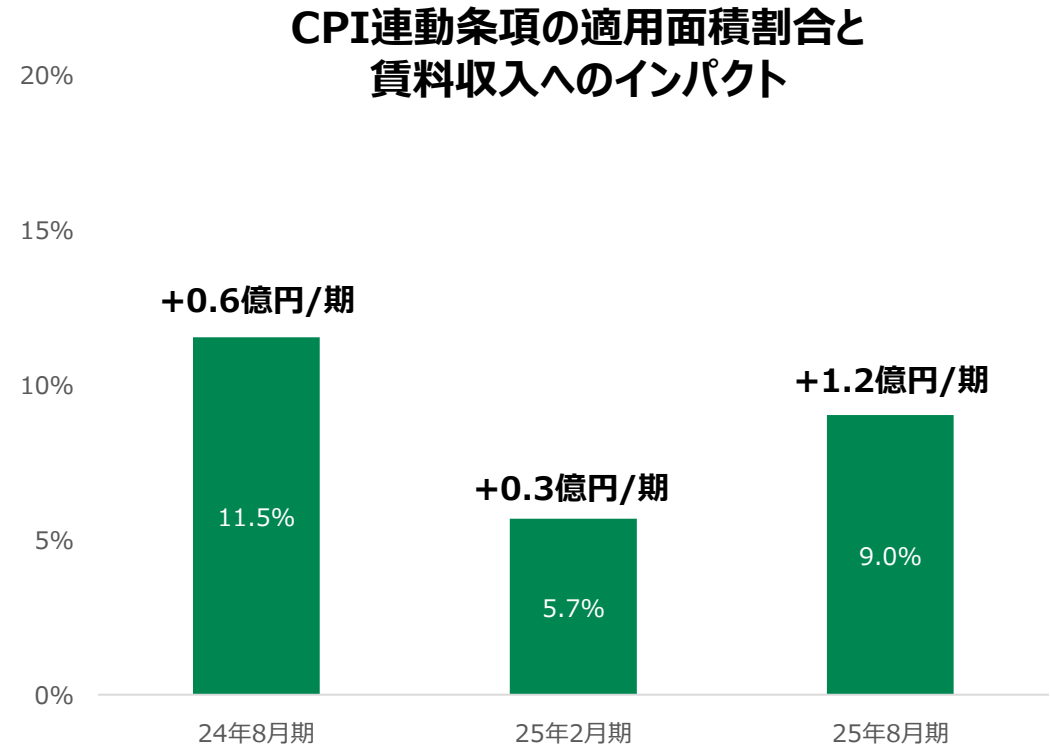
I GLPにおけるCPI連動条項の仕組み

- 契約期間中、3年毎に消費者物価指数（コアCPI）の数値を参照し、賃料改定を実施

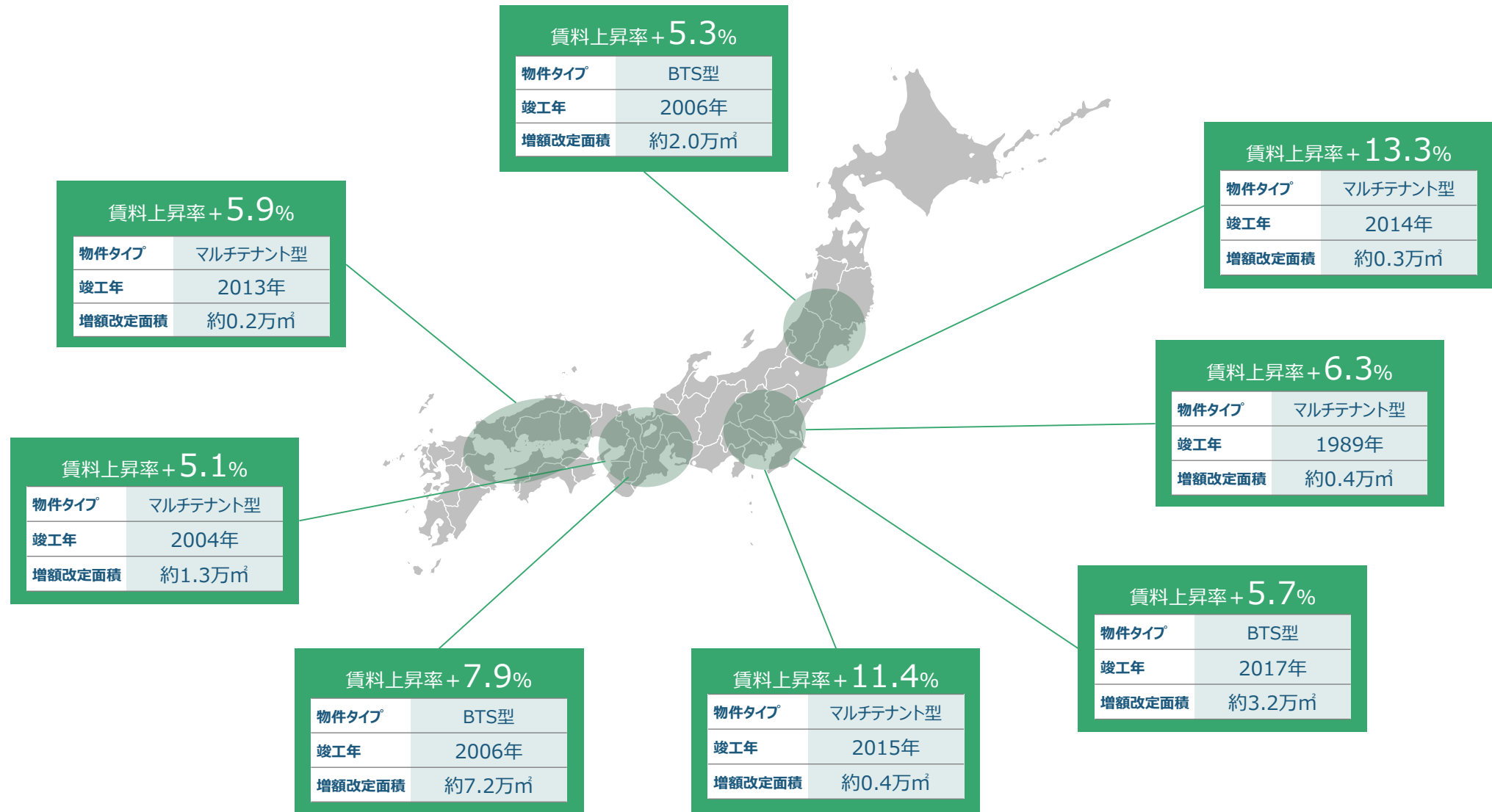


I CPI条項による将来インパクト

- CPI連動条項による改定面積は每期一定のボリュームを占め、物価上昇を背景とした賃料増額が見込まれる



直近の賃料増額事例



1. 本頁における事例は、2024年8月期及び2025年2月期の賃料増額事例より抜粋しています。
2. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。

物件売却と自己投資口取得の組み合わせによる分配金成長

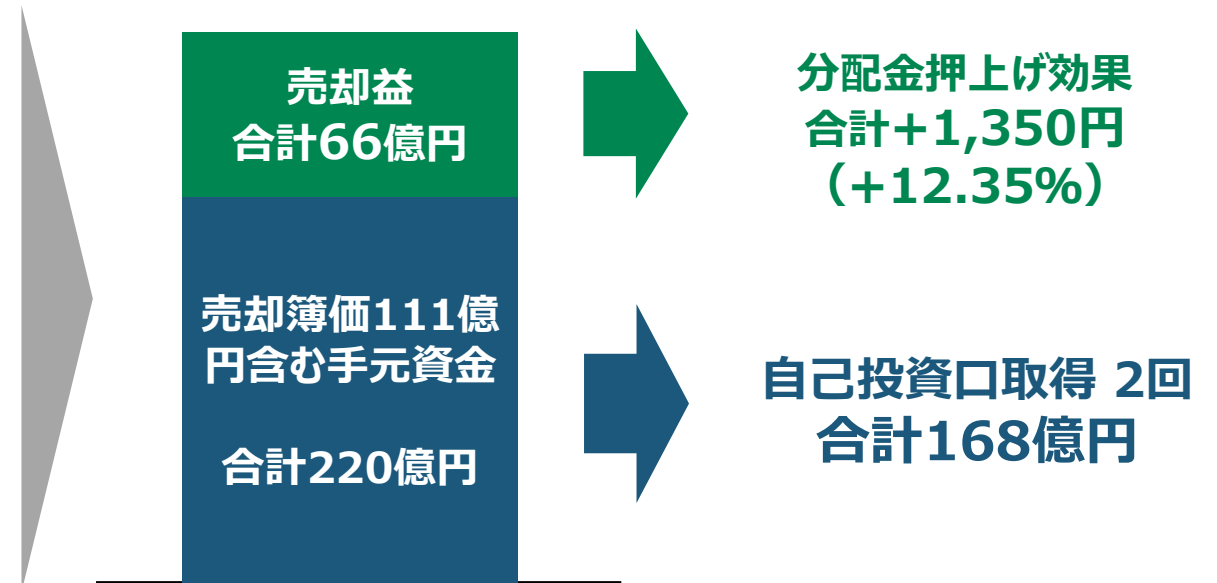
過去1年の物件売却実績

- 1年で6物件180億円を売却し、含み益の顕在化とポートフォリオ・クオリティの向上を実現
- 鑑定評価額を平均15%超上回る価格での売却を実施



物件売却の効果と手元資金の活用

- 継続的な物件売却により、1口当たり分配金を10%超押し上げ
- 売却により得られた資金は、自己投資口取得等の戦略投資に活用



成長性

分配金成長率

年平均（過去10年実績）

+5.1%

賃料増額率¹

リース満期: +6.8%

リース期中: +5.6%

含み益/直近の物件売却による実現益²

3,031億円/66億円

運営の安定性

稼働率

直近3年平均

99.2%

資産規模

88棟

1兆1,392億円

テナント分散

リース契約締結テナント数

172社

財務健全性

格付

日本格付研究所

AA

LTV

鑑定評価額総額に占める有利子負債割合

34.6%

固定金利比率

2024年9月末時点

95.1%

1. リース満期は直近3年平均の実績、リース期中は直近決算期の実績
2. 昨年8月以降の実績

経営指標	各指標を設定する狙い	数値目標	
		現状 ¹	目標
1口当たり分配金	金融価値の向上	5,918円/年	7,000円/年
1口当たりNAV	不動産価値の向上	153,854円	着実な成長を狙う
DONAV (分配金/NAV)	バリュエーションの向上	3.9%	4.5%

1. 1口当たり分配金は、2024年2月期の実績分配金と2024年8月期の実績分配金の合計値。一口当たりNAVは、2024年8月期末の数値。

ディスクレーム

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

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

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

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

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