



ALFALINK 茨木2



Marq 広島2



Marq 常総2



2026年7月15日公表の 以下のプレスリリースに関する 補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」

「2027年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」

「資金の借入れに関するお知らせ」

GLP投資法人（3281）

2026年7月15日



エグゼクティブサマリー

本投資法人の収益性向上に資する物件取得、自己投資口取得、物件売却を通じ、ポートフォリオの収益力を一段と強化し、今後の業績見通しを引き上げ

資本配分 (物件取得/ 自己投資口取得)

- 高品質かつ成長性が高いALFALINKを含む3物件を約407億円で取得することを発表（決済・引渡しは2026年8月3日予定）
 - 鑑定評価額441億円対比▲7.7%のディスカウント¹、NOI利回り4.2%²
 - 足元のインプライドキャップレート4.0%³を超える水準での取得
 - 稼働率100%
 - CPI連動条項導入率100%
- 取得後の鑑定LTVは34.9%⁴ → 37.1%⁵（+2.2%）と財務健全性を維持した上で物件取得にレバレッジを活用
- 26年4月に発表した第三回の自己投資口取得は発行済対比 約0.8%（約51億円）の買付を実施済（買付水準：NAV倍率0.86倍）⁶

物件売却

- 賃料の成長余地が相対的に限定的なGLP富里を72億円にて売却することを発表済
 - 鑑定対比+0.3%のプレミアム⁷、NOI利回り4.2%⁸
- 26年4月に公表済みの業績予想に織り込んでいた想定売却益水準25.8億円を上回る売却益29.2億円を27.2期に計上予定（決済・引渡しは2027年2月26日予定）

DPU及び 巡航DPU への寄与

- 27年2月期のDPUは3,418円に上方修正（26年4月開示予算対比+3.0%）
 - 26年2月期から27年2月期にかけての巡航DPUの増加率は5.7%へ引き上げ（26年4月開示予想は3.8%）、中期目標の年率4%超を大幅に上回る水準
 - 27年2月期の想定売却効果は474円から522円（+48円）へと上方修正

本ページの注記は13ページをご参照ください。

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。

資本効率改善を通じポートフォリオ強化と投資主価値向上を実現

2024年2月期以降、機動的なキャピタルアロケーションを推進、増資を伴わずとも1口当たり収益性を着実に成長

キャピタルアロケーション実績（2023年8月末以降）¹

■ ポートフォリオクオリティの向上と含み益還元の実現				
物件売却	物件数	売却総額（売却益）	NOI利回り ²	鑑定対比 ³
	10	561 億円 (156 億円)	4.0%	+7.4%
■ 高い成長性と収益性を有する資産を魅力的な利回りで取得				
物件取得	物件数	取得総額	NOI利回り ⁴	鑑定対比 ⁵
	6	619 億円	4.3%	-8.9%
■ 市場環境を捉え投資主価値（DPU/NAVPU）を向上				
自己投資口取得	実施回数	取得総額・口数 ⁶	買付水準 ⁷	
	3	298 億円 (発行済投資口対比4.6%)	ICR勘案 4.1%	NAV勘案 0.86x

投資主価値の成長実績

（2027年2月予想 対 2023年8月期末実績）⁸

1口当たりNOI成長率

+9.0%

1口当たり分配金成長率

+7.4%

本ページの注記は13ページをご参照ください。

過去の実績は将来の実績を保証するものではありません。将来の成長及び投資口当たりの収益性は市場環境等により変動し、投資には元本毀損を含むリスクが伴います。

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、かつ鑑定対比7.7%の割安価格で取得

取得予定価格：計 407億円 取得予定面積：計 120,000㎡

取得予定資産概要

① ALFALINK 茨木2



② Marq 広島2



③ Marq 常総2



NOI利回り

平均NOI利回り²

4.2%

鑑定評価額比³

3物件合計

△7.7%

CPI連動条項導入率

3物件全ての契約で導入済み

100%

稼働率

全3物件

100%稼働済

本ページの注記は13ページをご参照ください。

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。

①取得予定資産の概要 - 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
取得予定日	2026年8月3日	構造・階数	4階建/鉄骨造
取得予定価格	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、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

本ページの注記は13ページをご参照ください。

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及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。

②取得予定資産の概要 - 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
取得予定日	2026年8月3日	構造・階数	5階建（4層）/鉄骨造
取得予定価格	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、四国及び福岡まで広がり、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

本ページの注記は13ページをご参照ください。

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及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。

③取得予定資産の概要 - 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
取得予定日	2026年8月3日	構造・階数	2階建/鉄骨造
取得予定価格	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、常磐自動車道及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と安定収益性を有する物件

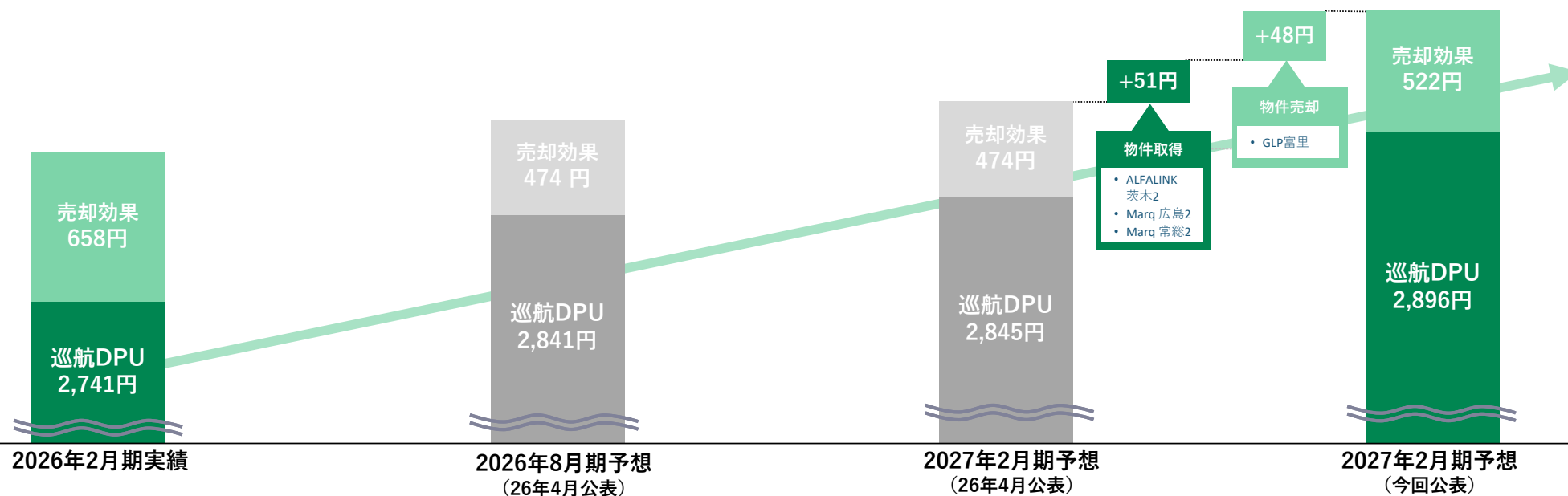
本ページの注記は14ページをご参照ください。

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及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。

業績予想への影響

2026年2月期から2027年2月期にかけての巡航DPU成長率は当初予想の年率3.8%から年率5.7%へ引き上げ
中期目標の年率4%+成長を大幅に上回る見込み

巡航DPU年間成長率 (26年2月期→27年2月期)	27年2月期 巡航DPU	27年2月期 DPU
26年4月時点予想 3.8%	26年4月時点予想 2,845 円	26年4月時点予想 3,319 円
最新予想 (26年7月15日時点) 5.7%	最新予想 (26年7月15日時点) 2,896 円	最新予想 (26年7月15日時点) 3,418 円



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。

Appendix



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7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 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



ALFALINK 茨木3
(GFA:9.3万㎡)

100%
稼動



Marq 大阪3
(GFA:3.0万㎡)

100%
稼動

本ページに関する注記はP14をご参照下さい。

本ページのデータは2026年7月15日時点の内容です。パイプラインに関する記載は将来変更される可能性があり、取得や投資の実行を保証するものではありません。

①ALFALINKで提供される付加価値

ALFALINK茨木 スポンサーグループ開発の次世代型・大規模多機能物流施設ブランド

Open hub

価値創造と新たなビジネス機会の創出

地域全体の連携を促進、
新たなビジネス機会を創出



シェアオフィス /
セミナースペース



屋外共用エリア/ 共用棟



緊急一時避難施設

共用棟・マルチコート

ALFALINK茨木1

ALFALINK茨木3
優先交渉権保有物件

ALFALINK茨木2
当該取得予定物件

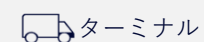
商業エリア
ヤマダ電機・ビバホーム等

カフェ

Integrated chain

サプライチェーンを一拠点に集約

物流機能の集約による効率化の実現



ターミナル



冷凍冷蔵
倉庫



共同集荷
共同配送

Shared solution

最先端のソリューションを提供

先進的なソリューションを通じ、
多様なニーズに対応



自動化



ロボティクス



アプリケーション



雇用支援

②③ 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



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

注記

P2

1. 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。
2. 取得物件のNOI利回りは、取得物件の鑑定NOIの合計額を取得価格の合計額で除した比率を示しています。
3. 「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。
4. 取得前の「鑑定LTV」は、2026年2月末時点におけるGLP J-REITの保有物件ポートフォリオの鑑定評価額の合計に対する、有利子負債総額の比率を示しています。
5. 取得後の「鑑定LTV」は、取得後の有利子負債総額を、(i) 2026年2月末時点におけるGLP J-REITの保有物件ポートフォリオの鑑定評価額の合計、および(ii) 取得物件の鑑定評価額の合計、の合算で除した比率を示しています。
6. 自己投資口の買付状況は、2026年7月10日時点における発行済口数に対する取得口数割合及び取得金額を示しています。また、買付水準は2026年2月末時点の1口当たりNAVに対する平均買付価格割合を示しています。
7. 売却物件の売却価格の鑑定評価額に対する比率は、鑑定評価額に対する売却価格の水準を示しています。
8. 売却物件のNOI利回りは、鑑定NOIの売却価格に対する比率を示しています。

P3

1. 資本配分に関する施策は、2024年2月期以降に実行または公表された取引を示しています。
2. 売却物件のNOI利回りは、2024年2月期以降に売却または公表された10物件の鑑定NOIの合計額を、売却価格の合計額で除して算出しています。
3. 物件売却における「鑑定対比」は、売却物件の合計鑑定評価額と合計売却金額を用いて算出しています。
4. 取得物件のNOI利回りは、2024年2月期以降に取得または公表された6物件の鑑定NOIの合計額を、取得価格の合計額で除して算出しています。
5. 物件取得における「鑑定対比」は、取得物件の合計鑑定評価額と合計取得金額を用いて算出しています。
6. 自己投資口取得に係る取得金額および口数について、実施中の自己投資口取得に関する数値は、取得金額および取得口数の上限に基づき算出しています。括弧内に示す発行済投資口総数に対する比率は、第一回の自己投資口取得の公表時点における発行済投資口総数に対する割合を示しています。
7. 自己投資口取得の取得水準は、過去3回の投資口買戻しにおける取得価格に基づくインプライド・キャップレートおよびNAV倍率を、取得金額で加重平均して得られた水準に基づき算出しています。実施中の自己投資口取得については、2026年4月14日から2026年7月10日までに取得した金額および口数に基づき算出しています。
8. 各施策による1口当たり投資主価値の変化は、2024年2月期から2027年2月期までの施策の累積的な影響を反映しており、2023年8月期実績から2027年2月期予想への変化として測定しています。1口当たりNOIおよび分配金は、両期間における太陽光発電収益の季節性を調整し、算出しています。

P4

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、取得予定の3資産について、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。

P5

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。

P6

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

P7

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。

P10

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」は稼働済の優先交渉権保有物件計6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。

ディスクレマー

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。なお、GLP投資法人及び本資産運用会社は、法令に基づく場合を除き、将来に関する見通しをアップデートする義務を負いません。

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。また、GLP投資法人の投資口価格や分配金の額は下落又は減少する可能性があり、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。過去の業績や投資実績は将来の業績や投資機会等を示すものではありません。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/>