

安定・高配当のJ-REITと GLP投資法人の魅力とは？

Agenda

1 : J-REITについて

2 : 物流不動産について

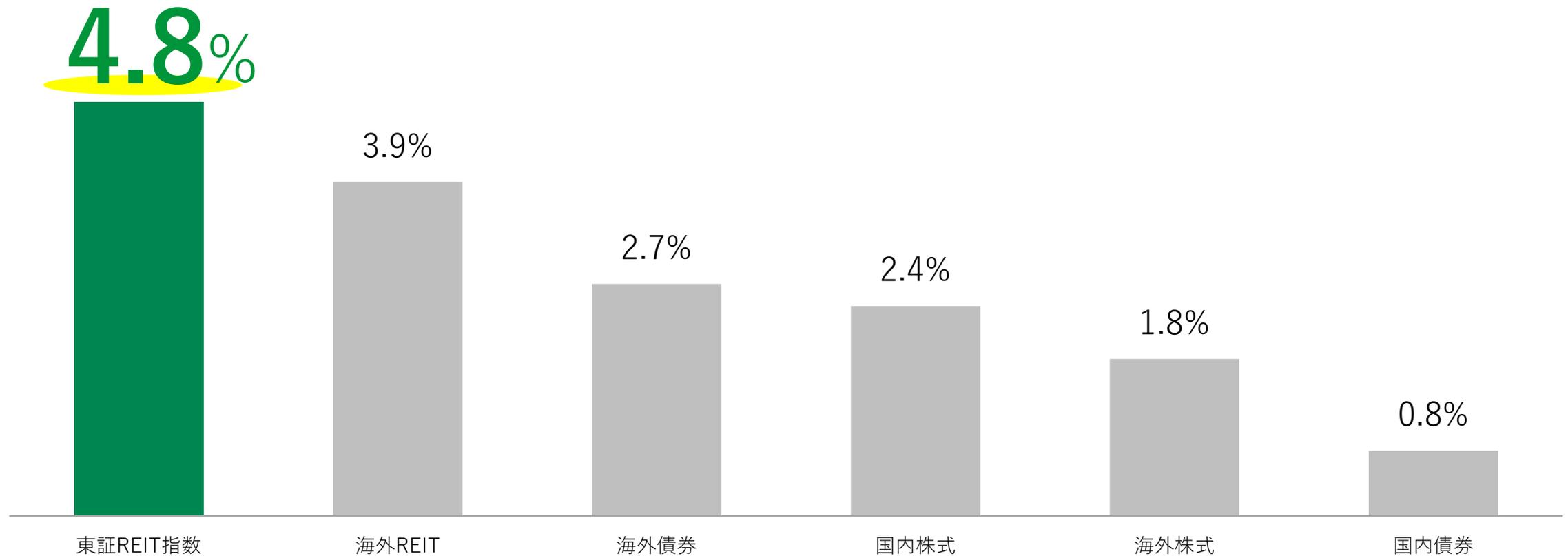
3 : GLP投資法人の魅力



J-REITは魅力的な利回り商品

他の代表的な主要資産と比べて、J-REITは高い利回りを実現

主要資産との利回りの比較¹



ボラティリティが高まる局面で注目されるJ-REITの安定性

社会的イベントにより国内株式市場が急落する局面においてもJ-REITは相対的に安定して推移

日経平均株価と東証REIT指数の推移

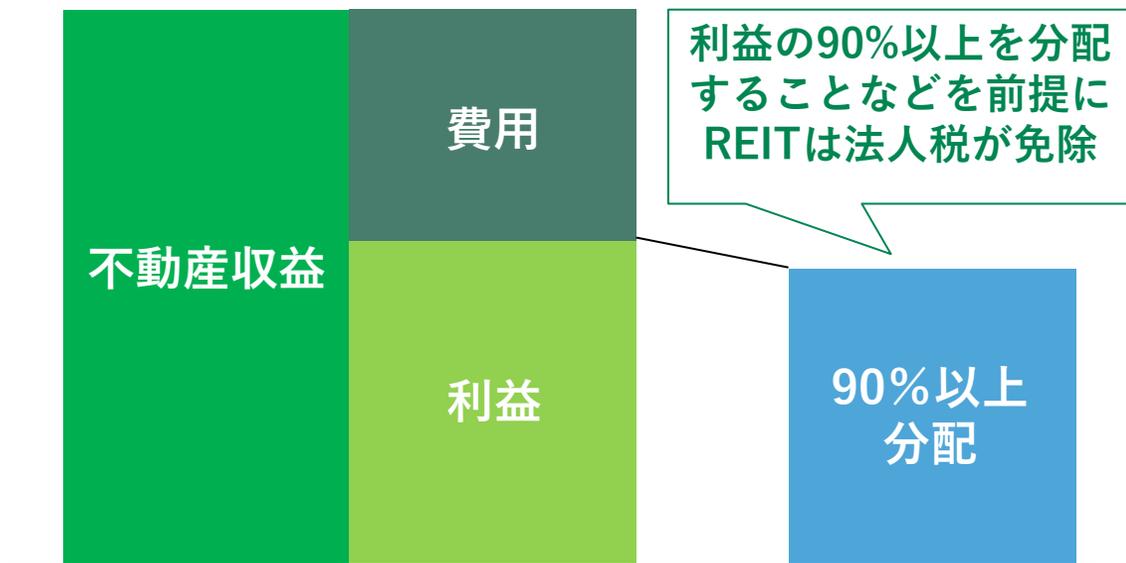


J-REITの安定した分配金の基盤

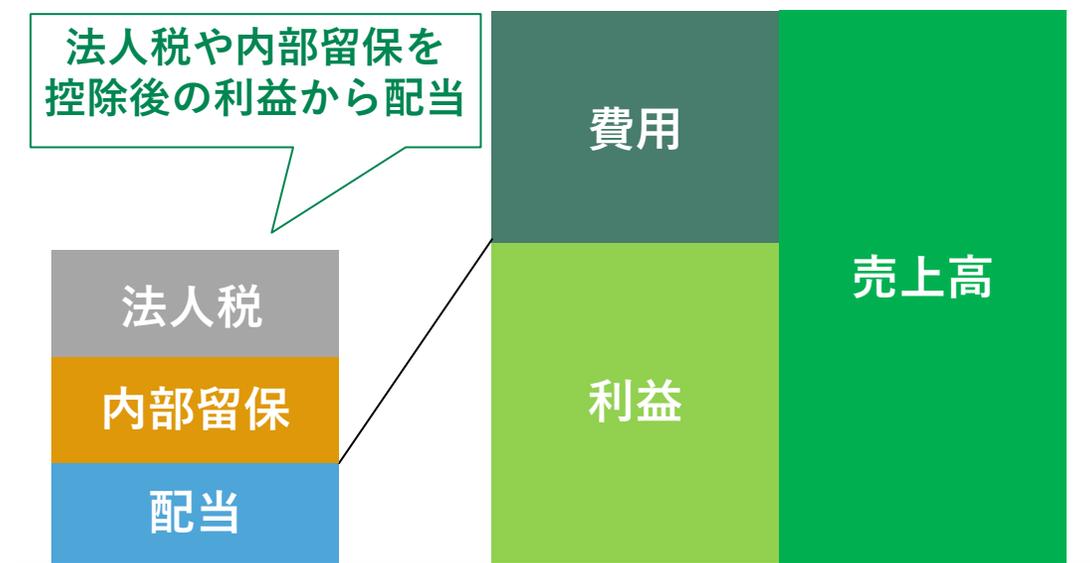
保有する不動産の賃貸収入をもとに、90%以上の利益を投資家へ分配

- J-REITは、保有する不動産から得られる賃貸収入が主な利益の源泉
- J-REITは利益の90%以上を投資家に分配することなどを前提に、法人税が免除されており、一般の事業会社と比較して、投資家への利益還元率が高い

J-REITの分配金の仕組み

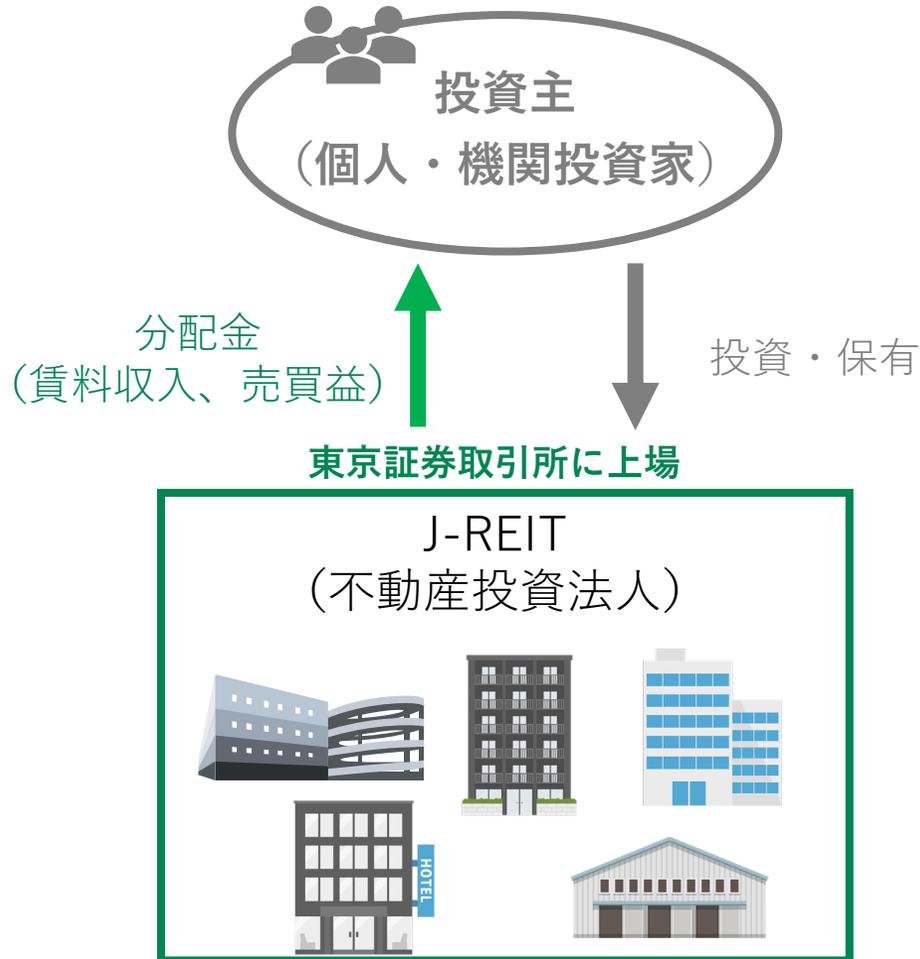


事業会社の配当金の仕組み



J-REIT（投資法人）の仕組み

J-REITの保有を通じて、プロが運用する不動産に少額から分散投資が可能



J-REIT の仕組み・特徴

■ 複数の不動産に分散投資

一つの物件に依存することなく、リスクを抑えた不動産投資ができる

■ プロが運用するので手間いらず

物件の管理やテナント対応は不動産の専門家に任せることができる

■ 少額から投資可能

1口10万円程度から投資が可能

■ 日常的に売買可能

証券取引所に上場しており、市場を通じていつでも売買ができる

様々な不動産に投資が可能

J-REITは様々な不動産から構成されており、実物の不動産投資では投資が難しい投資対象にも投資が可能

- J-REITの投資対象は、オフィス、物流不動産、住宅、商業施設、ホテルやヘルスケア施設などバラエティ豊かであり、個人では投資が難しい投資対象にも投資が可能
- 特定のタイプの不動産に特化したJ-REITや複数のタイプの不動産に分散投資する総合型/複合型のJ-REITが存在

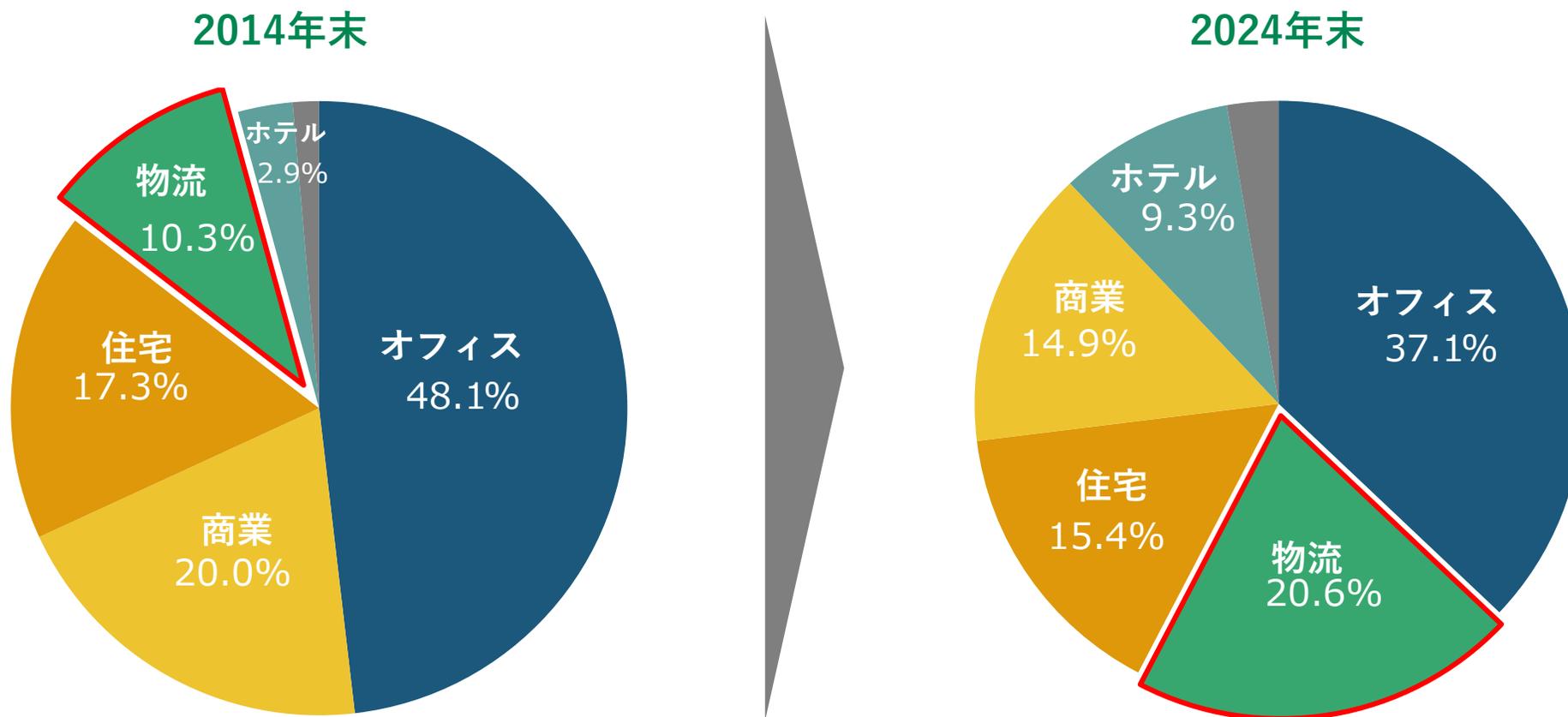
J-REITの投資対象別分類



J-REITの投資対象の変化

直近10年間で物流セクターはオフィスに次ぐ資産規模に成長

J-REIT資産別シェアの推移¹



Agenda

1 : J-REITについて

2 : 物流不動産について

3 : GLP投資法人の魅力



物流施設の進化

拡大する先進的物流施設の機能



最新鋭の先進的物流施設

4棟にわたる面開発で
物流機能を集約化

従業員の働きやすさを重視



レストラン

託児所

免震構造となっており、
テナントのBCPを支援



ランプウェイでトラックが
各階に直接アクセス可能

配送会社の入居による
輸配送効率化・コスト圧縮



先進的物流施設の需要背景

業界の様々な構造課題に対し、先進的物流施設への入居は課題解決の実現手段として機能

多様化・高度化する 物流オペレーションへの適応

- 保管効率、汎用性の高いレイアウト & 設備
- BCPを支える耐震性能

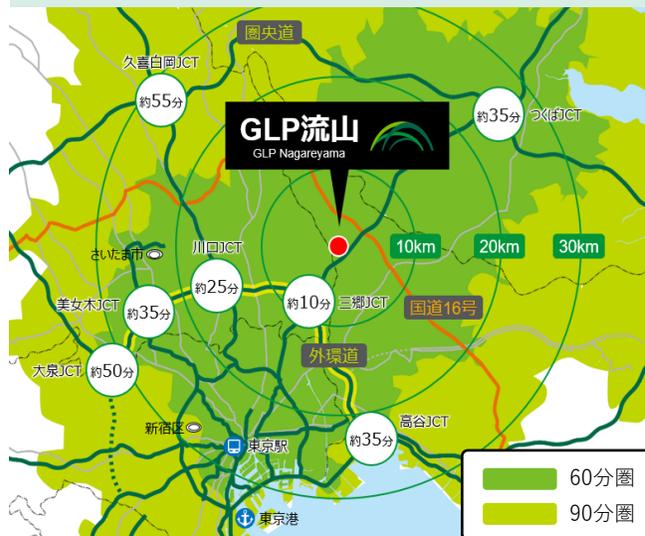
保管効率の高い施設設計



輸配送コストの削減 配送所要時間の短縮

- 主要IC、高速道路へのアクセス
- 配送利便性の高い立地

戦略的物流拠点としての立地



雇用確保 & 定着

- 清潔で快適な休憩室
- コンビニ、飲食店舗の誘致
- 託児所の設置

就労環境



2024年問題に伴う拠点統合 再編ニーズへの対応

- 複数拠点の統廃合に対応
- 業務集約・効率化を促進

大規模面積



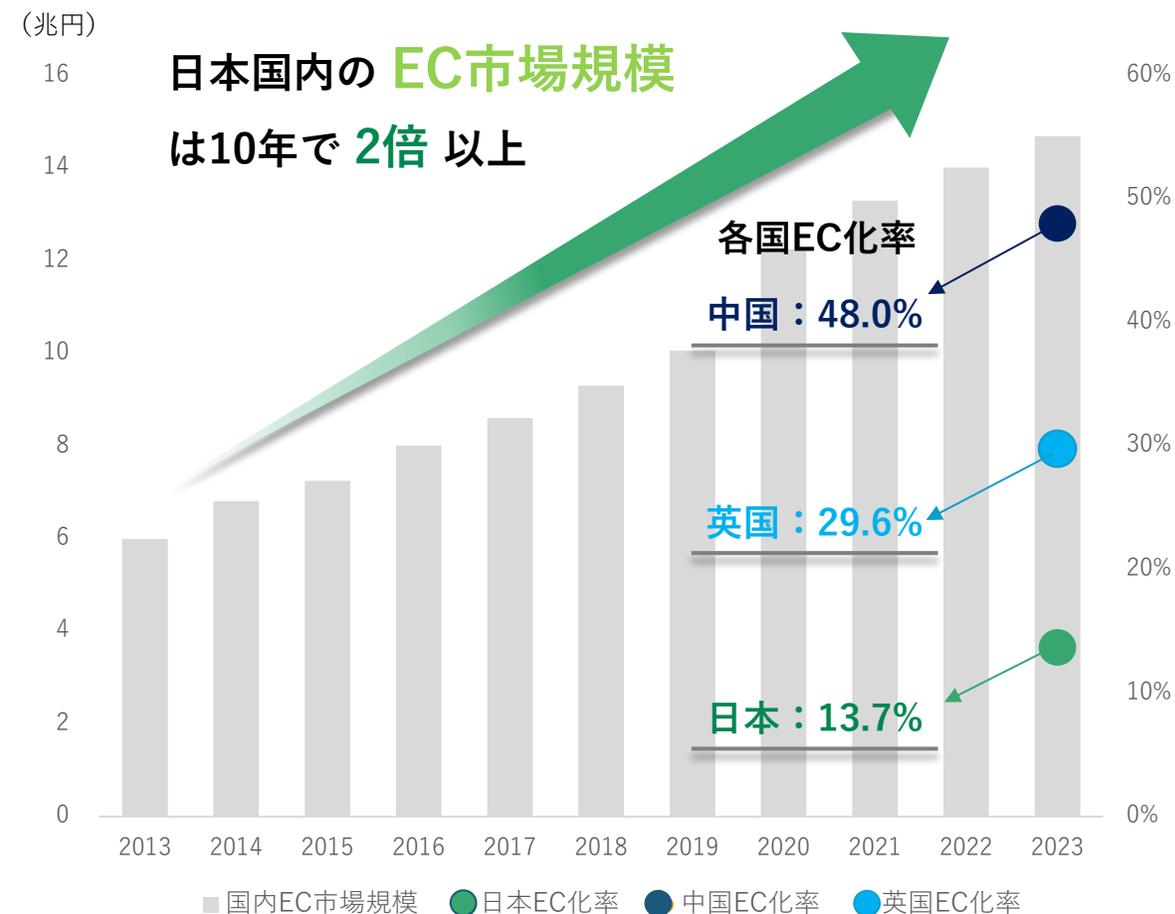
需要の中核を担うEC・3PL市場の拡大

先進的物流施設の需要を牽引するEC、3PL（物流会社）の国内市場規模は共に10年で倍以上に成長

国内の3PL（物流会社）市場規模¹



国内のEC市場規模と各国のEC化率²

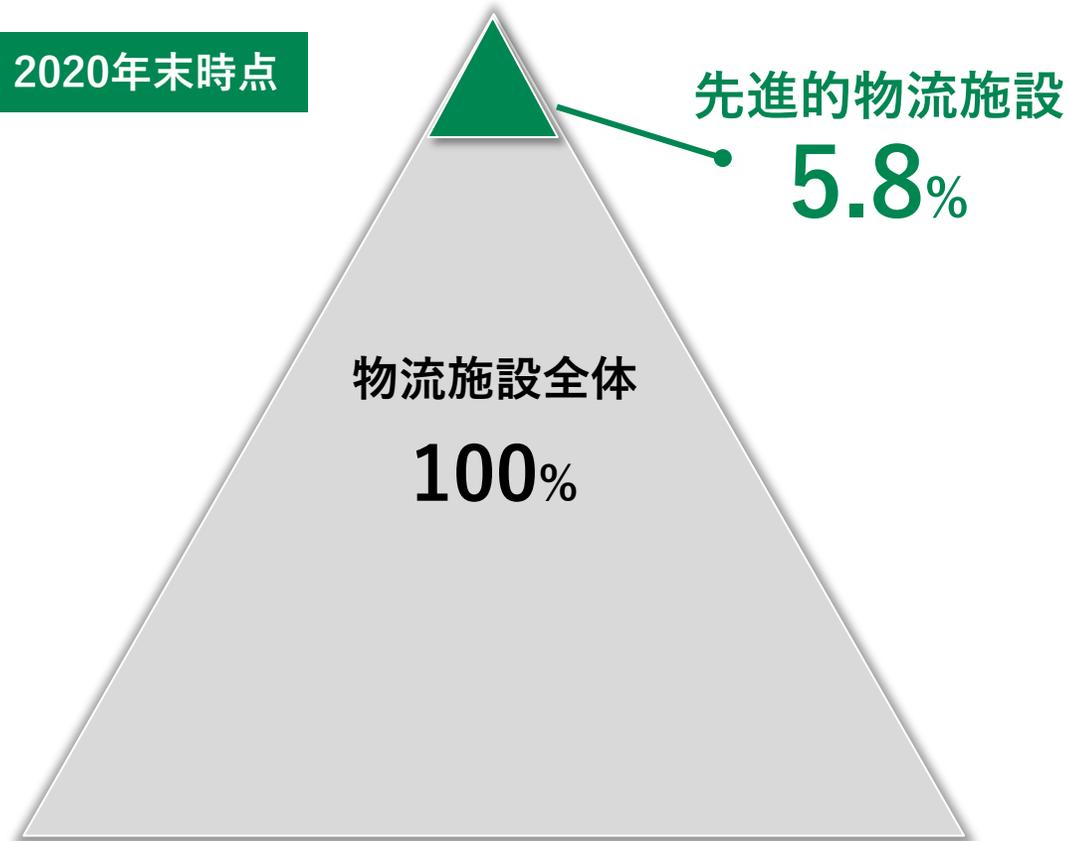


先進的物流施設の希少性

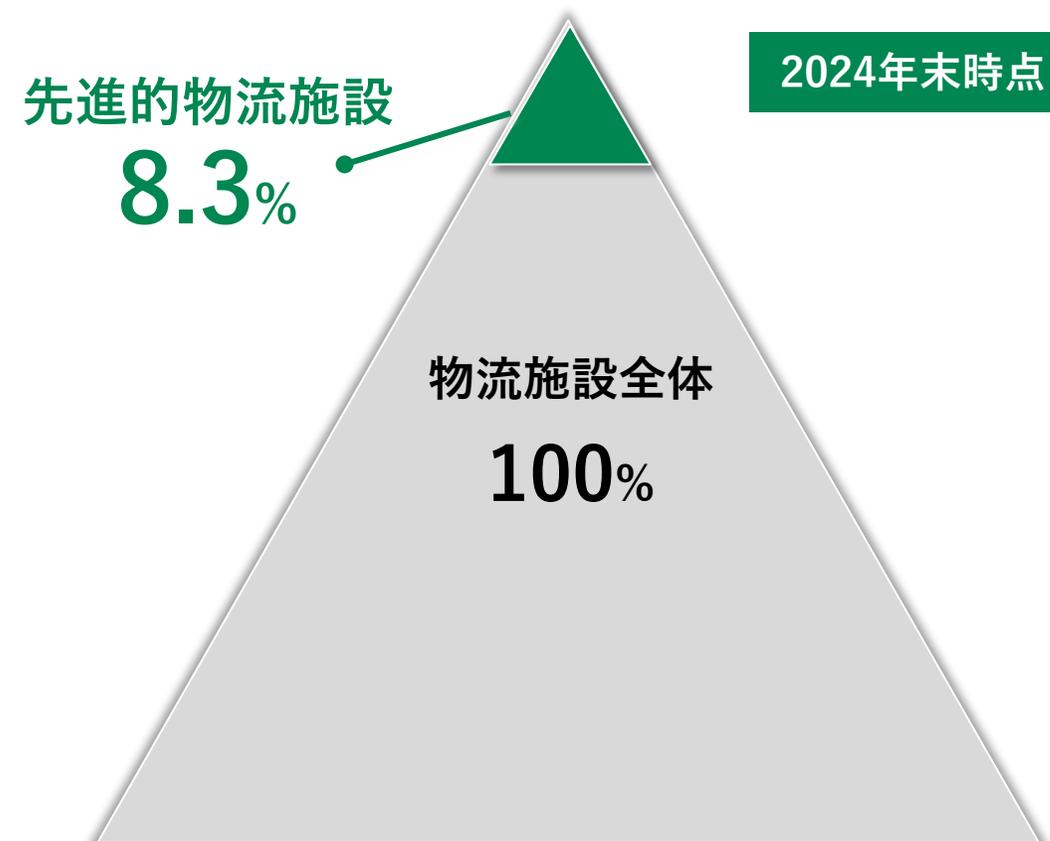
日本全国における先進的物流施設の割合は未だ8.3%程度

日本における先進的物流施設が占める割合（延床面積ベース）

2020年末時点



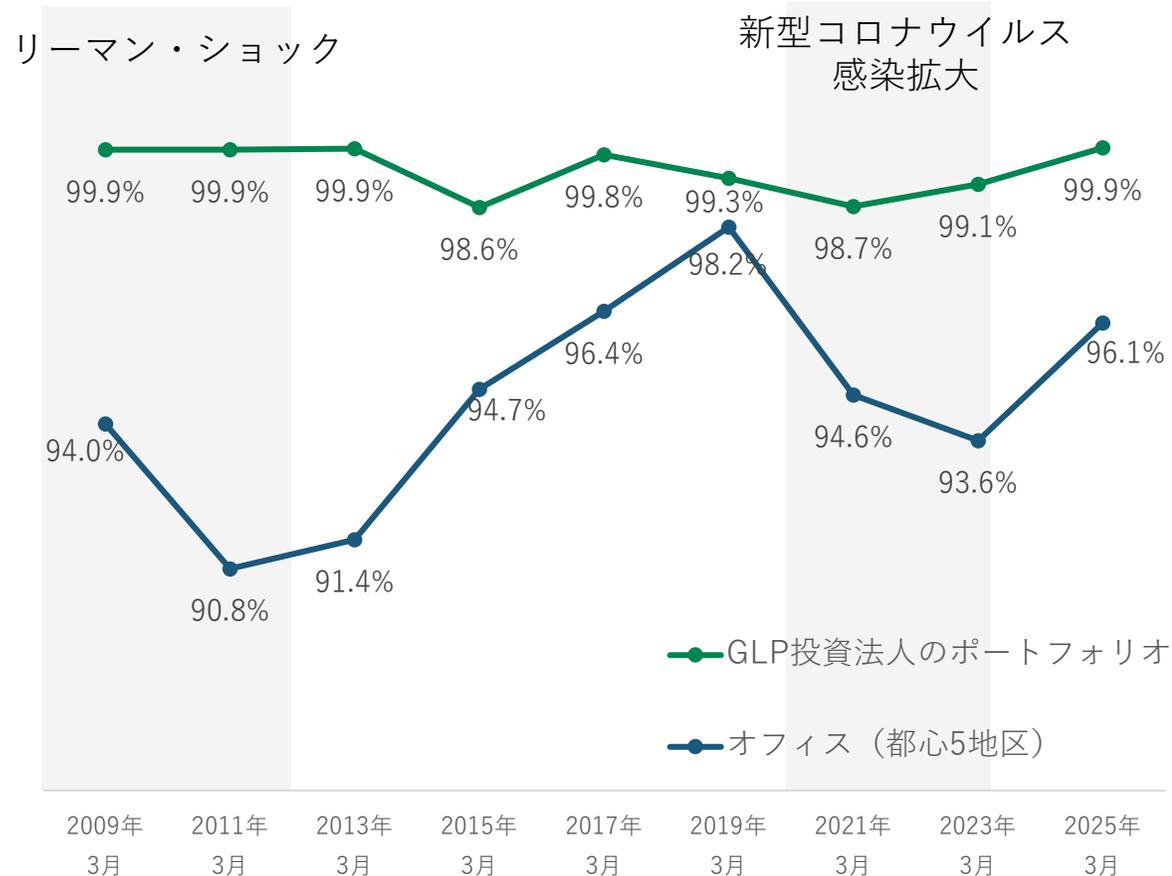
2024年末時点



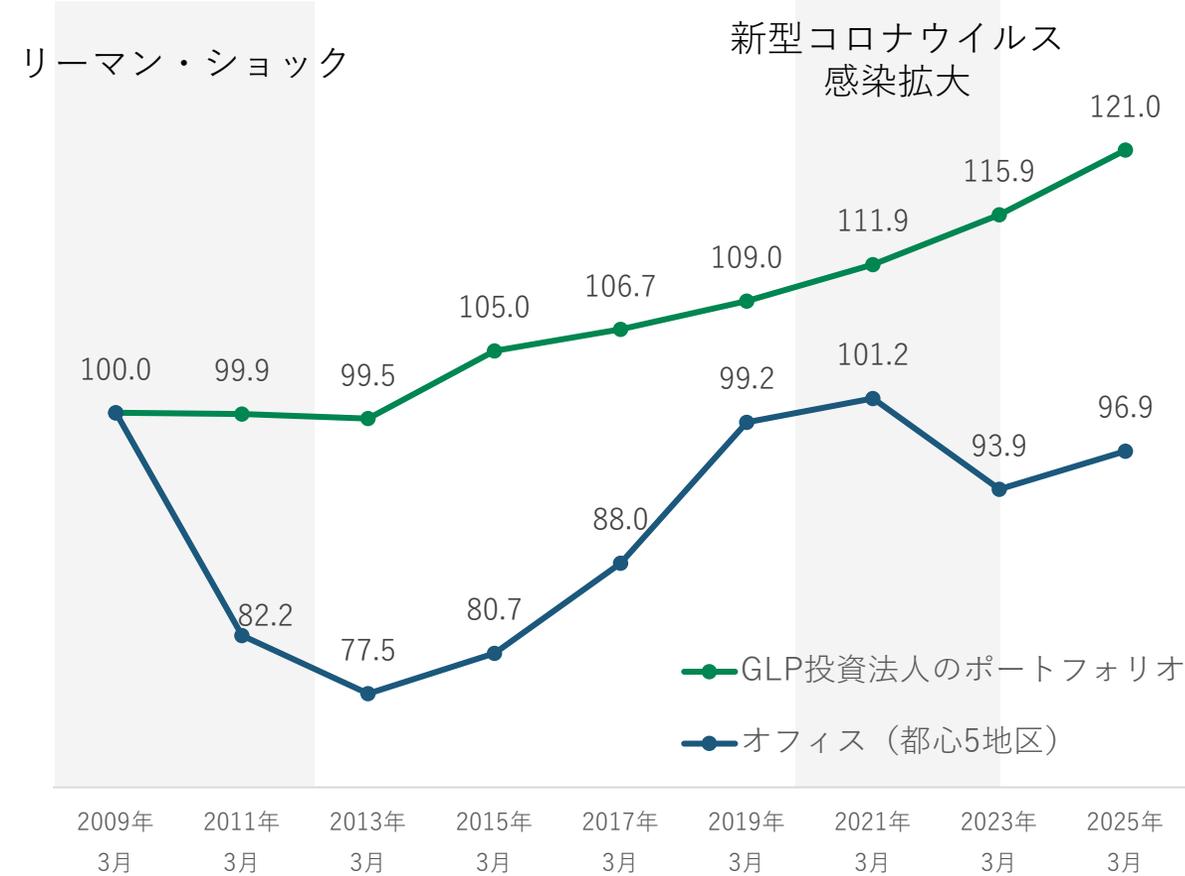
安定した稼働率と着実な賃料成長のトラックレコード

インフラとしての機能を持つ物流不動産は景気変動に左右されにくく、安定した稼働率、着実な賃料成長を実現

安定した稼働率



安定かつ着実な賃料増額¹



Agenda

1 : J-REITについて

2 : 物流不動産について

3 : GLP投資法人の魅力



GLP投資法人の概要

先進的物流不動産への投資に特化した最大級の投資法人

予想分配金利回り¹ 運用物件価値²
5.4% **1兆1,423 億円**

法人名称 (証券コード)

GLP投資法人 (3281)

上場日

2012年12月21日

時価総額

5,910億円¹

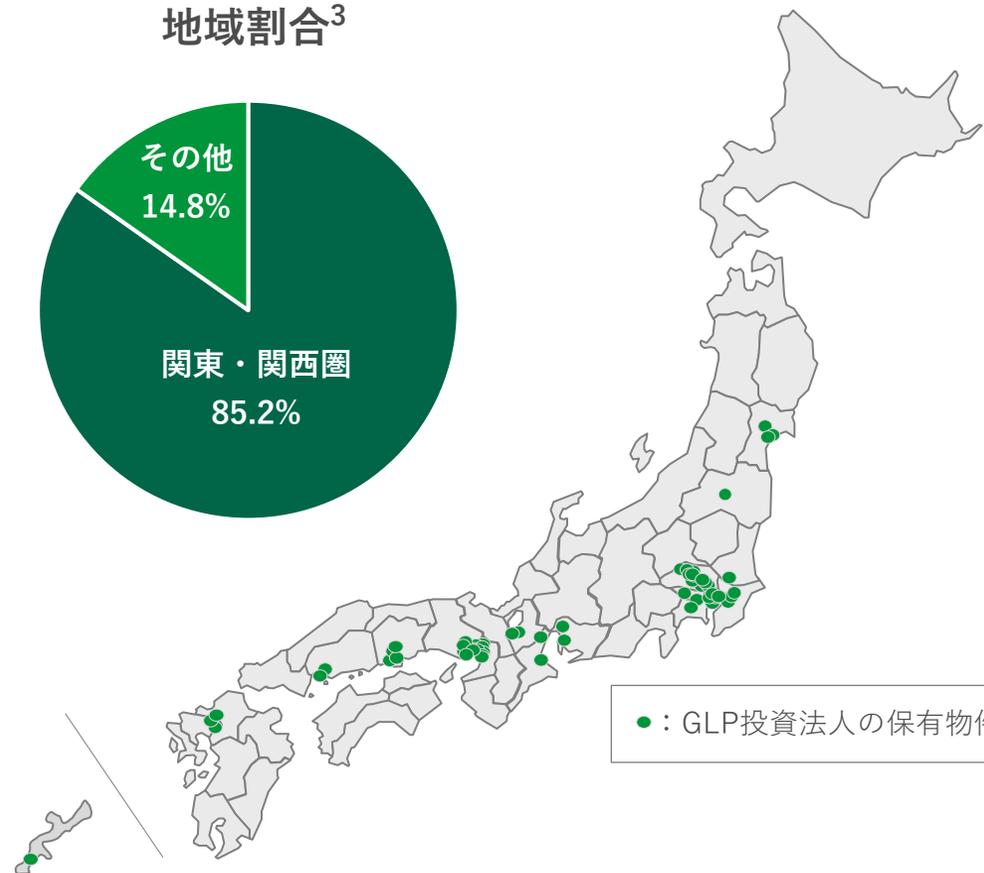
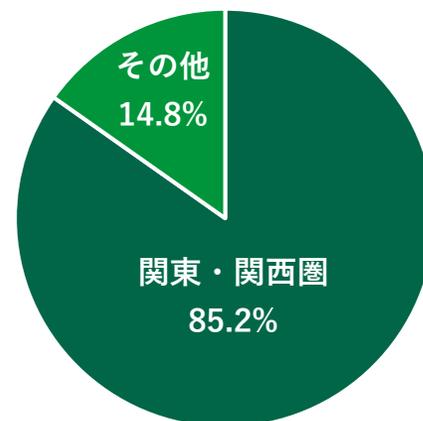
格付け (JCR)

AA

運用物件数

88物件⁴ (物流J-REIT No.1)

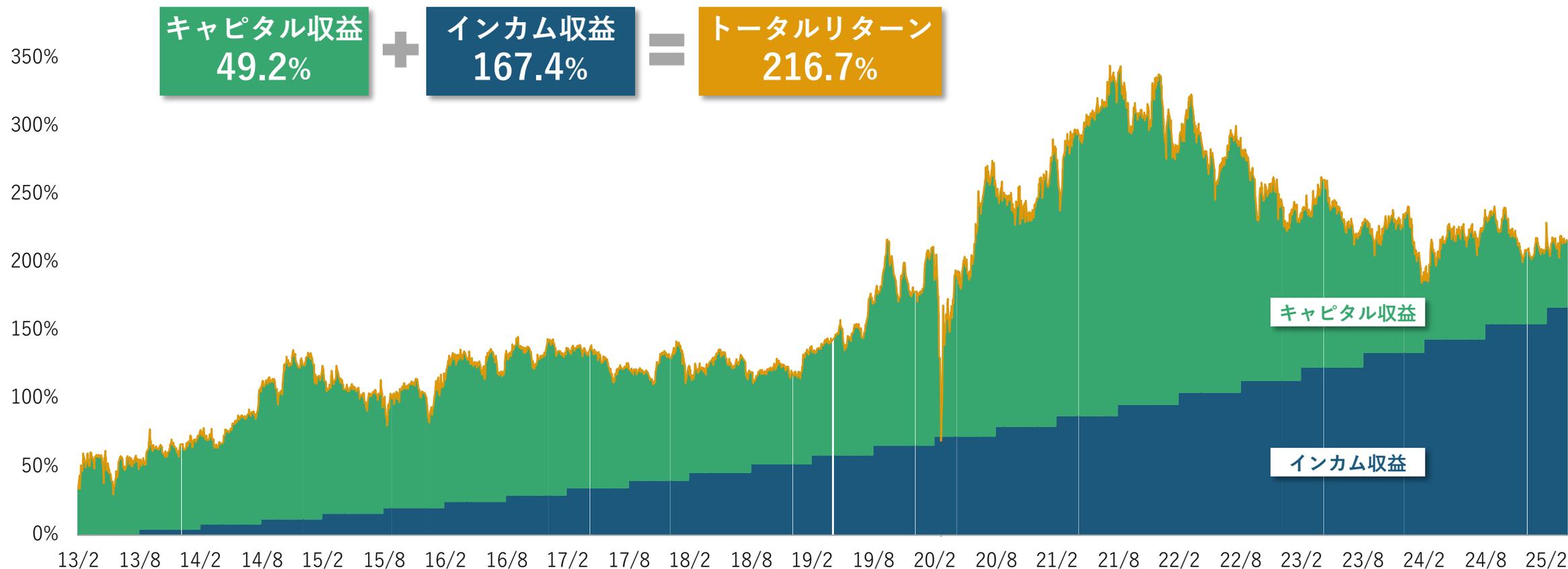
地域割合³



GLP投資法人の投資口を保有することで享受できるリターン

上場来の投資口価格及び分配金の実績¹

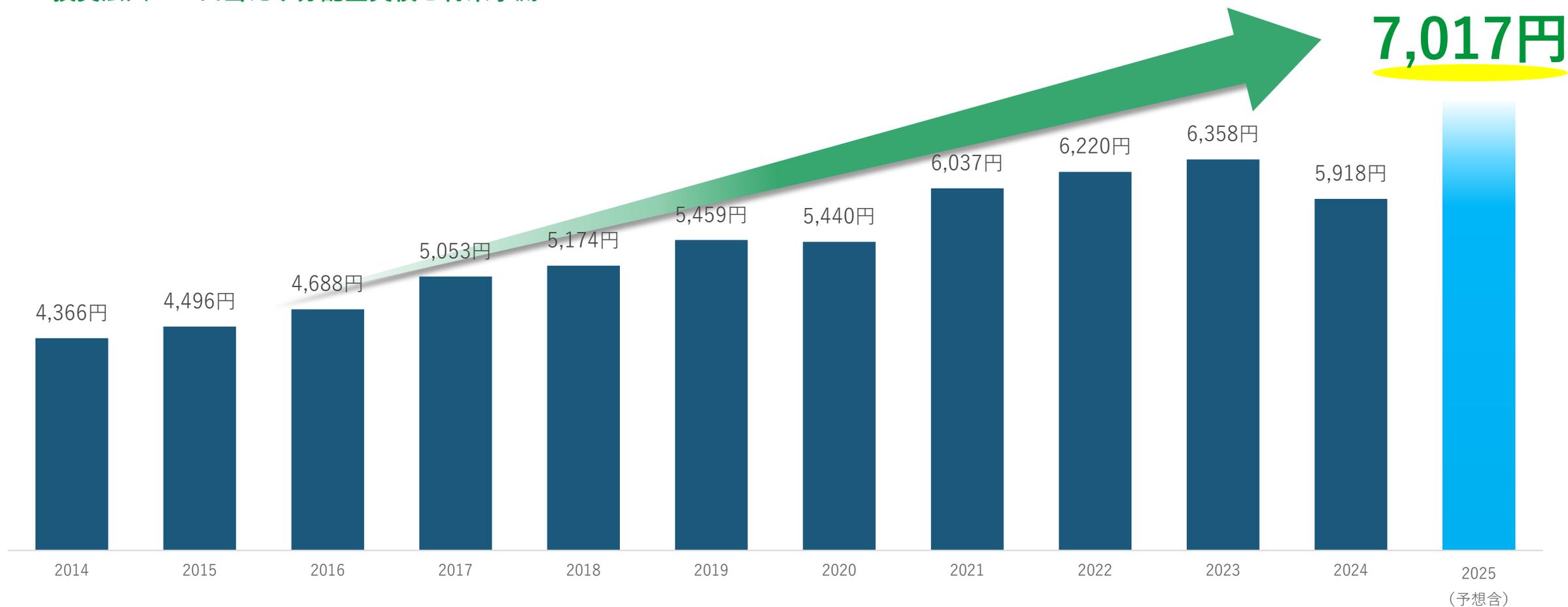
■ 投資口価格の上昇（キャピタル収益）と継続的な分配金（インカム収益）により長期保有による高い総合収益（トータルリターン）を実現



一口当たり分配金の成長トラックレコード

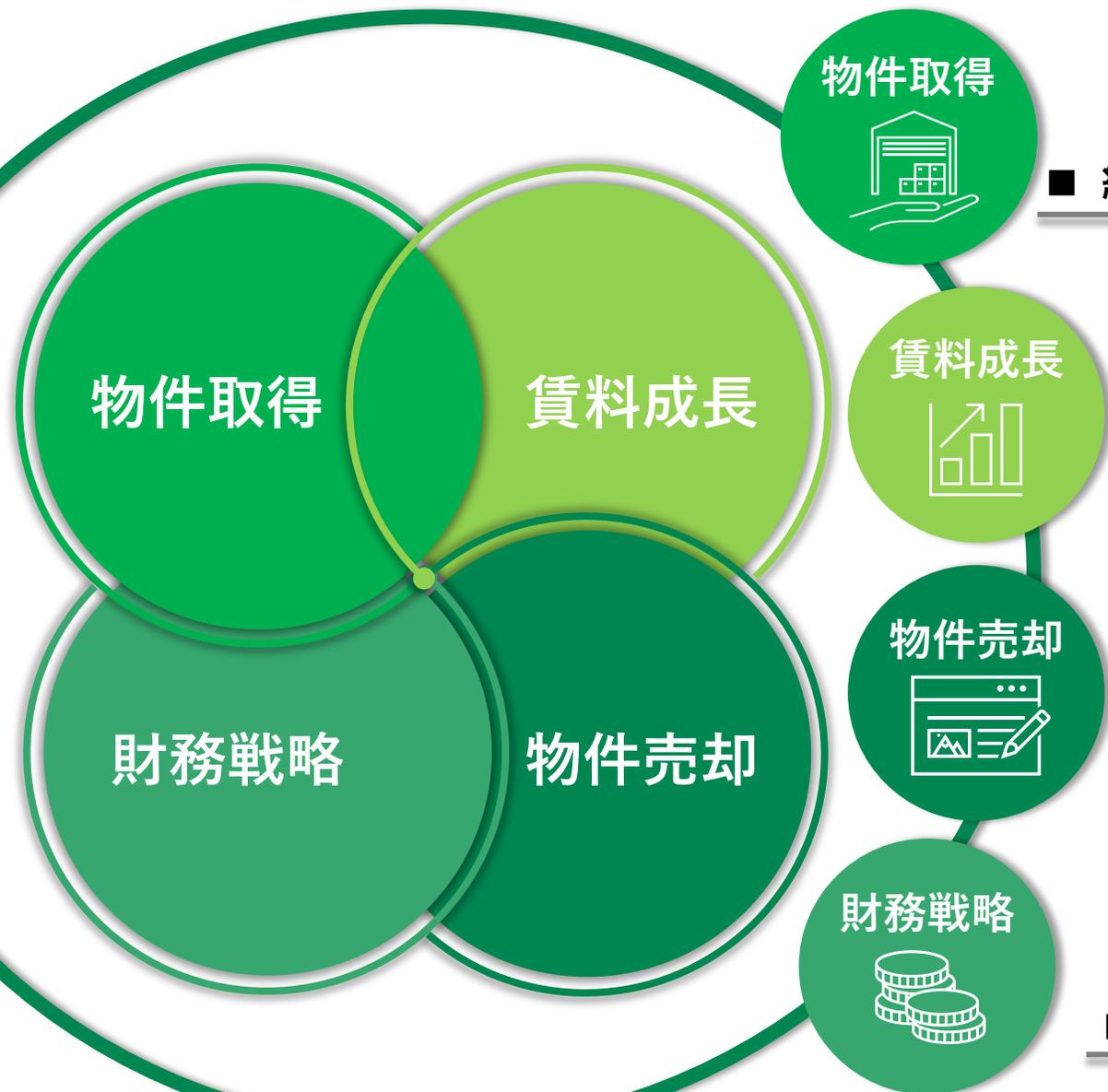
2025年¹における一口当たり分配金の合計は過去最高額となる見込み、今後も年2%程度の成長を目指す

GLP投資法人の一口当たり分配金実績と将来予測



1. 年間の分配金は同年の決算期（2月期と8月期）の合計を基に算出、2025年の1口当たり分配金は、2025年2月期の実績分配金と2025年4月30日付で開示された「2025年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」に基づく2025年8月期の予想分配金を合計して算出

GLP投資法人の分配金の成長源泉



■ 約500万㎡の開発実績を有するスポンサーからの物件取得機会

■ 物価上昇に連動した賃料体系による賃料成長の実現

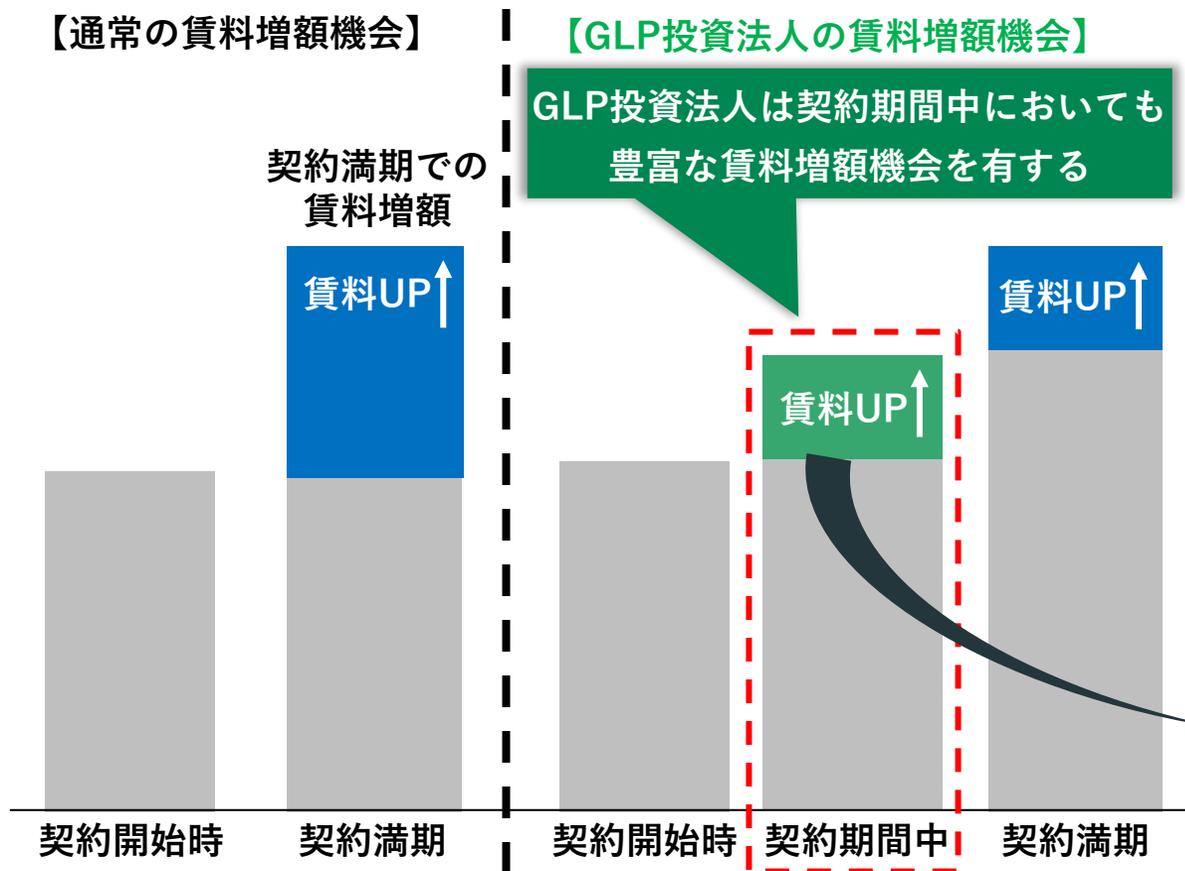
■ 物流不動産REIT No.1の物件数を活かした売却戦略

■ J-REIT史上最大規模となる自己投資口の取得

インフレ局面を追い風にできるポートフォリオ

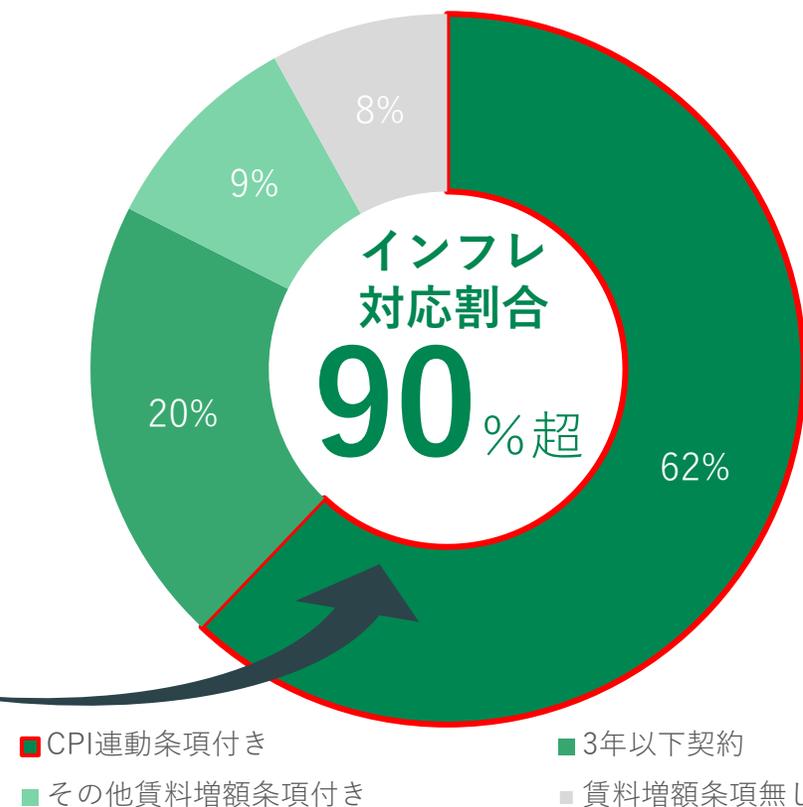
豊富な賃料増額機会を持ち、インフレに対応したポートフォリオで力強い賃料成長を実現

GLP投資法人が持つ豊富な賃料増額実現機会



契約期間中の賃料増額条項の導入率¹

■ CPI連動条項の導入率は**物流REIT No.1**

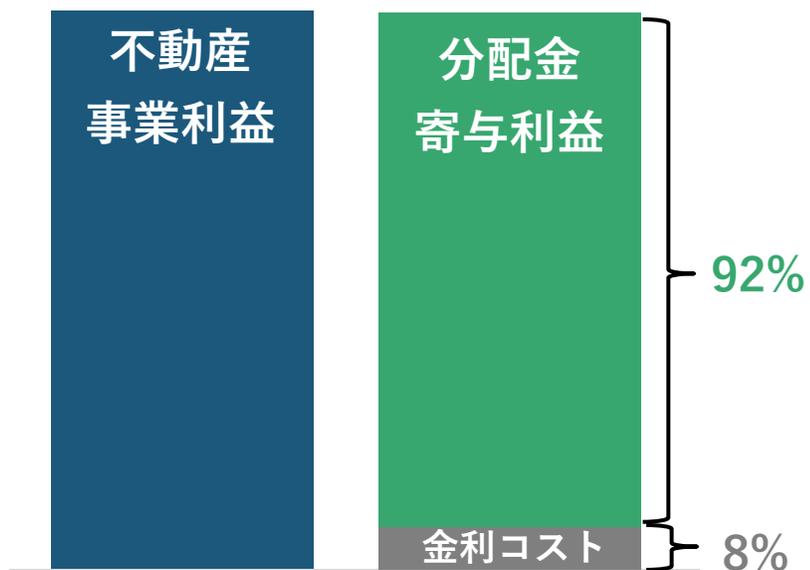


金利上昇を上回る、力強い賃料成長

不動産事業利益に対する金利コストの比率は限定的であり、金利上昇を上回る賃料成長により分配金増額を実現

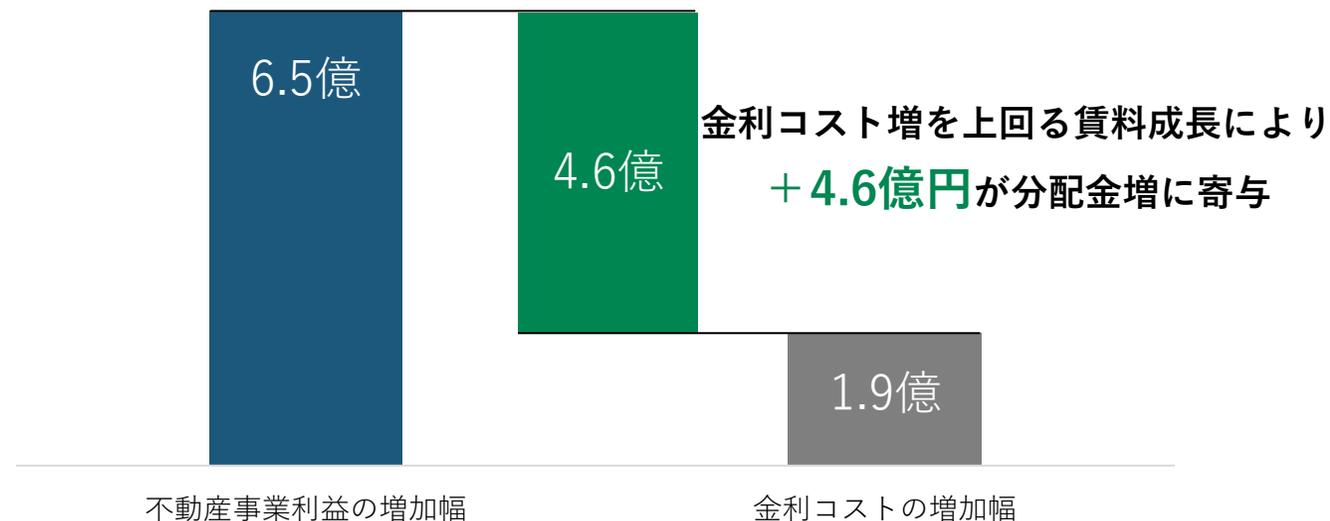
不動産事業利益に対する金利コストの比率¹

- 不動産事業利益に対して、金利コストは全体の8%程度にすぎず、金利コスト上昇の影響は限定的



インフレ、金利上昇に伴う1口当たり分配金への影響¹

- 過去1年間継続保有する物件について、不動産事業利益の増加額と金利コストの増加額を比較
- 金利のコスト増加を賃料成長による利益の増加が大幅に上回り、約4.6億円の利益の増額を実現



ディスクレーム

本資料を含む本配信は、情報提供のみ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、勧誘や売買の推奨等を目的としたものではありません。

本資料を含む本配信は、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。

本資料及び本配信には、第三者が公表するデータ・指標等をもとに作成した図表・データ、これらに対する現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本資料及び本配信は、これら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、本資料及び本配信には、投資法人の将来の方針や投資法人及びその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る場合があります。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。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。

投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

お問合せ先
商号等 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2547号
加入協会 一般社団法人投資信託協会、一般社団法人不動産証券化協会
TEL:03-6897-8810
<https://www.glpjreit.com/>

東海東京証券の手数料等及びリスク事項等について

金融商品等にご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料等（国内株式取引の場合は約定代金に対して上限1.265%（税込）（ただし、最低手数料2,750円（税込））の委託手数料、投資信託の場合は銘柄ごとに設定された販売手数料及び信託報酬等の諸経費、等）をご負担いただく場合があります。

金融商品等には株式相場、金利水準の変動等による「市場リスク」、金融商品等の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合の「信用リスク」、外国証券である場合には、「為替変動リスク」等により損失が生じるおそれがあります。さらに、新株予約権等が付された金融商品等については、これらの「権利を行使できる期間の制限」等があります。なお、信用取引又はデリバティブ取引を行う場合には、その損失の額がお客様より差入れいただいた委託保証金又は証拠金の額を上回るおそれがあります。

手数料等およびリスクは、金融商品等ごとに異なりますので、契約締結前交付書面や上場有価証券等書面または目論見書等をよくお読みください。

当資料は過去のデータを基に作成しております。

掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。

投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

東海東京証券の概要

商号等

東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第140号

加入協会

日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、
一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人日本STO協会