

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

GLP 投資法人（証券コード:3281）

【据置】

長期発行体格付	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

■格付事由

- (1) 日本 GLP をスポンサーとする物流施設特化型の J-REIT。GLP ジャパン・アドバイザーズ（AM）が本投資法人の資産運用業務を担う。現行ポートフォリオは全 86 物件、取得価格総額 7,880 億円の資産規模であり、エリア別では関東圏所在の物件が 66.2%（取得価格ベース）、規模別では延床面積 100,000 m²以上の物件が 27.6%（同）の構成となっている。
- (2) 物流施設に特化した本投資法人の賃貸事業運営について、コロナ禍の影響は現時点において特にみられておらず、スポンサーグループとの強固な協働関係をベースに堅調な推移を確認できる。外部成長では 20/8 期以降、3 期連続で公募増資を絡めスポンサーサポートを活用した物件取得を行う一方、含み益の顕在化等を企図した物件売却を実施した。内部成長では 21/2 期において上場来毎期での賃料増額の実現、21 年 7 月末で 99.8%の稼働率といった実績が示されている。こうしたトラックレコードを踏まえると、物件やテナントの分散が図られたポートフォリオに関し、当面安定したキャッシュフローを確保可能と JCR では想定している。加えて、健全な財務運営が継続されている。以上より、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 20/8 期以降、「GLP 横浜」や「GLP 座間（準共有持分 70%）」を含めた計 14 物件を 1,858 億円で新規取得、「GLP 桶川」を含めた計 3 物件を 83 億円（譲渡価格）で売却したことにより、資産規模は取得価格ベースで 20/2 期末比約 30%拡大した。現状では「GLP 座間（準共有持分 30%）」をはじめとした 7 物件について、取得の優先交渉権を確保している。更なるスポンサーパイプラインの積み上げが計画されている中、当該優先交渉権の行使や、新たな優先交渉権の獲得状況を含め、本投資法人の取得時の目線に沿った形での外部成長の進展に引き続き注目している。内部成長では、物流施設運営に関する実績やノウハウを有するスポンサーグループのリーシングチームを活用した、賃料ギャップ（21 年 2 月時点：11%）の縮小による継続的なアップサイドの取り込みや、経年物件への適切な CAPEX 対応などをフォローしていく。
- (4) 資産総額ベースの簿価 LTV は、20/2 期末の 44.6%から 21/2 期末では 44.4%へと概ね横這いで推移した。21/8 期末及び 22/2 期末においては 44.2%程度と見込まれており、AM の方針に基づいたレバレッジコントロールの継続状況に注目している。また、財務バッファとなるポートフォリオの含み益は、21/2 期末で 1,828 億円（含み益率：25.7%）を有するほか、資金調達面ではメガバンク 3 行を中心としたレンダーフォーメーションの維持、サステナビリティボンドを含めた継続的な投資法人債の発行による調達手段の多様化、返済期限の分散化、平均残存期間の長期化（21/2 期末：5.0 年）などの実績を確認できる。

（担当）杉山 成夫・松田 信康

■格付対象

発行体：GLP 投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2014年7月30日	2024年7月30日	0.98%	AA
第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	15億円	2014年12月26日	2022年12月26日	0.68%	AA
第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	30億円	2014年12月26日	2026年12月25日	1.17%	AA
第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	15億円	2015年6月30日	2025年6月30日	0.889%	AA
第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	11億円	2016年11月28日	2026年11月27日	0.450%	AA
第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2017年2月27日	2027年2月26日	0.470%	AA
第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2018年7月9日	2023年7月7日	0.230%	AA
第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2018年7月9日	2028年7月7日	0.560%	AA
第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	51億円	2018年12月20日	2028年12月20日	0.680%	AA
第13回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	80億円	2019年7月8日	2029年7月6日	0.608%	AA
第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	50億円	2019年11月27日	2029年11月27日	0.550%	AA
第15回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	50億円	2020年9月25日	2030年9月25日	0.510%	AA
第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	35億円	2020年12月23日	2035年12月21日	0.750%	AA
第17回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	50億円	2021年3月23日	2041年3月22日	0.970%	AA

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2021年8月31日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：濤岡 由典
主任格付アナリスト：杉山 成夫
- 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
- 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） GLP 投資法人
- 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。ま

た、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCR が格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：

- ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
- ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明

8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：

JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。

9. JCR に対して直近 1 年以内に講じられた監督上の措置：なし

■ 留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であることを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であることを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■ NRSRO 登録状況

JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a) 項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■ 本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル