

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	AA
格付の見通し	安定的
債券格付	AA

■ 格付事由

- GLP グループをスポンサーとする物流施設特化型の J-REIT。資産運用会社（AM）は GLP ジャパン・アドバイザーズである。現行ポートフォリオは全 88 物件、取得価格総額 8,851 億円の資産規模。エリア別では関東圏所在の物件が 65.9%（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 26.9%（同）を占めている。なお 25 年上半期に、Ares Management Corporation（同社子会社と併せて Ares）が GLP Capital Partners グループの会社を取得（本取引）し、Ares が AM の新たな間接親会社となる予定である。現時点では本取引による影響は限定的とみられるが、今後本取引の帰趨及び本取引が成立した場合の Ares の本投資法人に対するサポート状況と運営にもたらす効果等についてフォローしていく。
- 本投資法人の賃貸事業運営は、強固なスポンサーサポートをベースに堅調に推移している。新規物件取得のほか売却益の投資主への還元等を企図した物件売却の継続、24/8 期において上場来每期での賃料増額の実現、24 年 10 月末で 99.5%の稼働率といったトラックレコードに加え、物件やテナントの分散が図られたポートフォリオの状況を踏まえると、安定したポートフォリオ・キャッシュフローを確保可能と想定される。またレバレッジコントロールの状況などからみて、財務の健全性が維持されている。以上より、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 外部成長に関しては、24 年 4 月に「GLP 加須Ⅱ」を 77 億円で取得した一方、24 年 8 月から 9 月にかけて「GLP 郡山Ⅰ」を含めた 4 物件を計 137 億円で売却し、含み益の実現やポートフォリオの質の向上が図られた。現状、GLP グループのフラッグシップ物件である「ALFALINK」3 物件を含む複数の物件について取得の優先交渉権を有しており、今後の本投資法人の取得目線に基づいた外部成長の進展について注目している。内部成長では、スポンサーグループの物流施設運営に関するノウハウを活用した賃料増額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 対応などを引き続きフォローしていく。
- 資産総額ベースの簿価 LTV は、23/8 期末の 44.2%から 24/8 期末では 44.6%へと概ね横這いで推移しており、AM の方針に基づいたレバレッジコントロールが継続されている。また、財務バッファとなるポートフォリオの含み益は、24/8 期末で 3,031 億円（含み益率：35.9%）を確保している。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、新規取引の参画、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、総額 150 億円のコミットメントライン等の設定などの実績も確認でき、資金調達面での懸念は特段みられない。

（担当）秋山 高範・林 卓也

■ 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
第18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）（サステナビリティ・リンク・ボンド）	60億円	2021年9月28日	2028年9月28日	(注)	AA
第19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）	20億円	2022年2月25日	2025年2月25日	0.130%	AA
第20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）	13億円	2022年2月25日	2032年2月25日	0.520%	AA
第21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）	20億円	2022年12月23日	2032年12月23日	0.820%	AA
第22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）	26億円	2023年7月26日	2033年7月26日	0.900%	AA
第23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	2024年5月28日	2034年5月26日	1.577%	AA

- (注) 1. 21年9月28日の翌日（この日を含む。）から25年9月28日（この日を含む。）までの期間においては、年0.284%
2. 25年9月28日の翌日以降の期間においては、判定日における判定に基づき、各利率改定日に改定され、その翌日から開始される各改定後利率適用期間について、以下のとおりとする。
- (1) 判定基準日において、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットを達成していると本投資法人が判定した場合においては、年0.234%
 - (2) 判定基準日において、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットが未達であると本投資法人が判定した場合においては、年0.284%。ただし、25年12月末日以降の判定基準日の3か月前の応当日の翌日（この日を含む。）から当該判定基準日（この日を含む。）までの期間中に、本投資法人のポートフォリオ合計の20%（延床面積ベース）以上の物件を新たに取得している場合で、当該判定基準日においてサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットが未達であると本投資法人が判定したものの、当該判定基準日の属する年の翌年6月末日においてサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットを達成していると本投資法人が判定した場合においては、年0.234%

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2024年12月10日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典
主任格付アナリスト：秋山 高範
3. 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。
4. 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。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) GLP 投資法人
6. 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. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. 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とを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、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んを問わず、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