



**Global Logistic  
Properties**

**GLP J-REIT**



Investment in Modern Logistic Facilities

**2014年8月期決算説明資料**

**GLP投資法人  
(3281)**

2014年10月15日

**01 2014年8月期決算の概要**

- 04 2014年8月期決算の概要
- 05 分配金の変動(対前期比)
- 06 貸借対照表の推移

**02 物流不動産マーケットの動向**

- 08 物流施設への底堅い需要は継続
- 09 第二期成長期を迎えた物流不動産マーケット
- 10 活発な物流不動産売買マーケット
- 11 人材不足・資材価格の上昇により建築コストが高騰

**03 第2回公募増資の概要**

- 13 第2回公募増資の概要
- 14 新規取得物件の概要(1)
- 15 新規取得物件の概要(2)
- 16 旺盛な需要を獲得

**04 GLP投資法人のコミットメントの実行**

- 18 GLP投資法人のコミットメント -内部/外部成長による投資主価値の増大-
- 19 外部成長 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長
- 20 外部成長 「RoFL」と第三者からの取得を組み合わせたバランスの良い成長戦略
- 21 外部成長 「RoFL」の抜群の立地
- 22 外部成長 アセットクオリティと収益性を追求しながらポートフォリオを拡大
- 23 外部成長 アンダーライティング力と運営力を活かしたバランスのとれたポートフォリオ構築と運用
- 24 内部成長 4期連続の賃料増額を実現
- 25 内部成長 賃料増額/資産価値向上の事例
- 26 内部成長 賃料増額の可能性を追求
- 27 財務の安定性と投資主リターンを最大化させる財務戦略
- 28 財務戦略実現のための個別アクションの進捗
- 29 1口当たりNAVとEPUの成長
- 30 投資口価格の成長

**05 業績予想と成長へのロードマップ**

- 32 2015年2月期、2015年8月期業績予想の概要
- 33 成長へのロードマップ

**06 Appendix**

## 01 2014年8月期決算の概要

- 04 2014年8月期決算の概要
- 05 分配金の変動(対前期比)
- 06 貸借対照表の推移



## 2014年8月期決算の概要

- ・ 2014年8月期の1口当たり分配金は2,176円
- ・ 期首予想比+26円(+1.2%)を実現

項目	2014年2月期 実績	期首予想 (4/15時点)(A)	2014年8月期 実績(B)	(B)-(A)
<b>運用状況(百万円)</b>				
営業収益	8,080	9,289	9,322	-
営業利益	4,852	4,893	4,911	+18
経常利益	4,069	3,917	3,973	+55
当期純利益	4,068	3,916	3,971	+55
<b>1口当たり分配金(円)</b>				
1口当たり分配金(合計)	2,190	2,150	2,176	+26
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	1,939	1,866	1,893	+27
利益超過分配金	251	284	283	-1
<b>その他</b>				
稼働率	99.9%	-	99.9%	-
NOI(百万円)	7,513	-	7,869	-
NOI利回り	6.2%	-	5.6%	-

※2014年8月期  
当期純利益における主な差異要因

→ (期首予想比: **+55M**)

**+9M**

不動産賃貸事業損益の増加等

- ① 駐車場・水光熱費等(+13M)、保険料収入(+17M)
- ② 大雪等による修繕費の上振れ(-31M)
- ③ その他(減価償却、公租公課等)(+10M)

**+10M**

その他営業費用の減少  
投資主総会費用の下振れ等

**+36M**

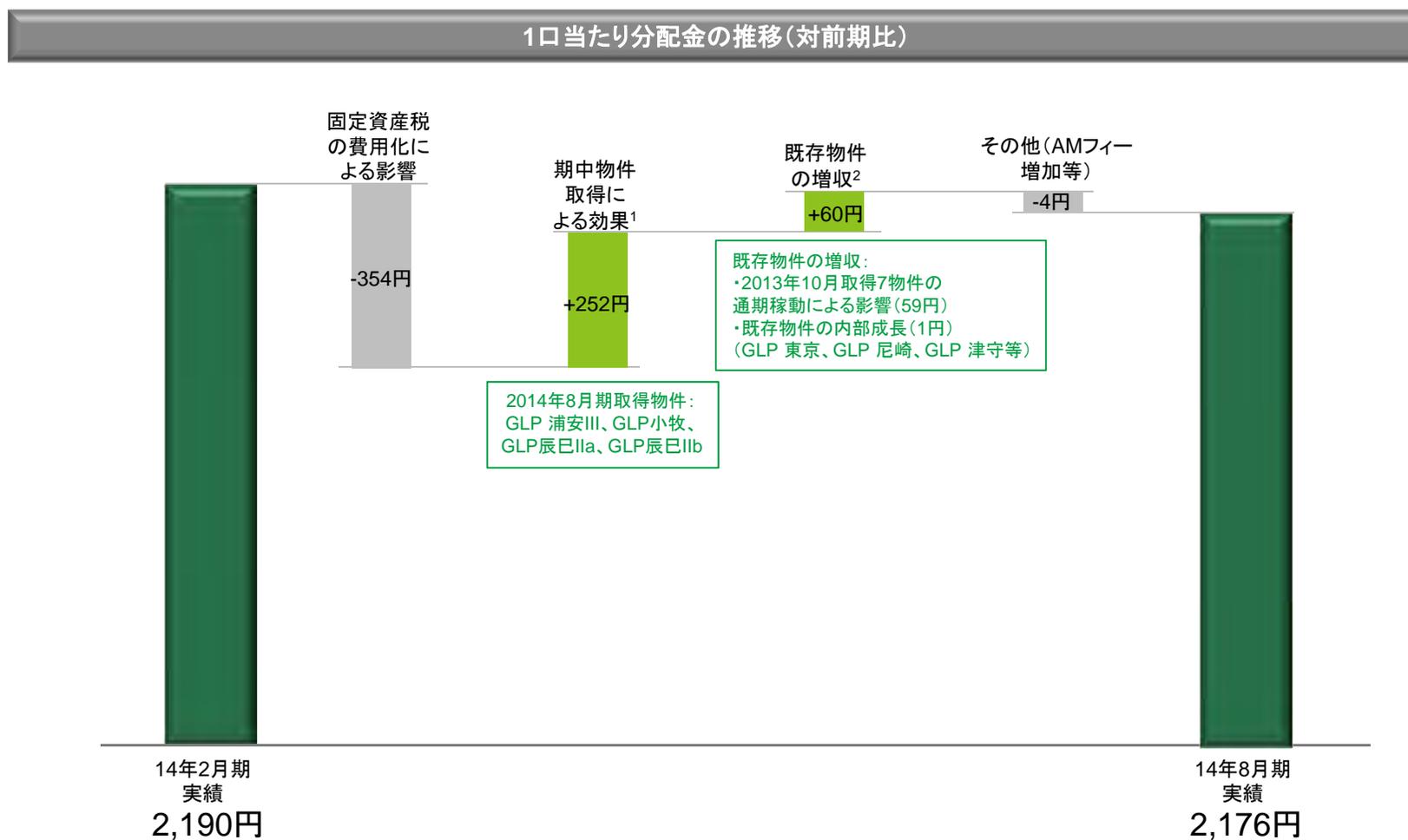
その他営業外費用の減少

- ① 金利水準やスプレッドの予想対比減少
- ② 長期化のタイミングを後ろ倒しにしたことによる借入コストの減少

(注1)金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載している。

## 分配金の変動(対前期比)

- ・ 2013年に取得した物件の固定資産税の費用化による影響を、期中の物件取得と内部成長により、ほぼ相殺



(注1) 物件取得に伴う借入コスト及び運用報酬の増加を勘案して算出しています。  
 (注2) 賃貸事業収益ベースで計算しています。

## 貸借対照表の推移

- ・ 2014年2月期に引き続き、健全なバランスシートを維持
- ・ LTVは物件取得の影響により、一時的に上昇（2015年2月期末想定LTV:49.1%）
- ・ 含み益は増加傾向

貸借対照表の推移(対前期比)

科目	2014年 2月期末	2014年 8月期末	前期比
流動資産	7,682	9,770	2,087
現金及び預金	6,814	9,201	2,386
その他	868	569	-298
固定資産	248,109	283,199	35,089
有形固定資産	247,444	282,355	34,911
投資その他の資産	665	844	178
繰延資産	314	253	-60
<b>資産合計</b>	<b>256,107</b>	<b>293,223</b>	<b>37,116</b>
流動負債	25,847	22,694	-3,153
短期借入金	3,800	0	-3,800
一年以内返済予定の長期借入金	19,600	19,600	0
その他	2,447	3,094	646
固定負債	96,248	137,140	40,892
投資法人債	6,000	8,000	2,000
長期借入金	83,900	122,320	38,420
預かり敷金及び保証金等	6,348	6,820	472
<b>負債合計</b>	<b>122,095</b>	<b>159,835</b>	<b>37,739</b>
投資主資本	134,011	133,388	-622
出資総額	130,572	130,572	0
出資総額控除額	-630	-1,156	-526
剰余金	4,068	3,972	-95
<b>純資産合計</b>	<b>134,011</b>	<b>133,388</b>	<b>-622</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>256,107</b>	<b>293,223</b>	<b>37,116</b>
総資産LTV	44.2%	51.1%	6.9%
期末鑑定評価額	264,270	306,507	42,237
含み益	16,832	24,169	7,336

前期比増減の主な差異要因

### 固定資産(+34,911M)

2014年8月期取得物件(4物件)	+36,543 M
資本的支出	+342 M
減価償却費累計額	-1,985 M
その他	+10 M

### 有利子負債の増減(+36,620M)

短期借入金	-3,800 M
長期借入金	+38,420 M
投資法人債	2,000 M

(注1)金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載している。

## 02 物流不動産マーケットの動向

- 08 物流施設への底堅い需要は継続
- 09 第二期成長期を迎えた物流不動産マーケット
- 10 活発な物流不動産売買マーケット
- 11 人材不足・資材価格の上昇により建築コストが高騰



## 物流施設への底堅い需要は継続

- ・日本の物流施設全体に占める先進的物流施設の割合は2.8%
- ・3PL市場と電子商取引の市場規模の拡大が加速しており、引き続き先進的物流施設の需要拡大が期待される

### 先進的物流施設のストック分析

(2013年3月末時点)



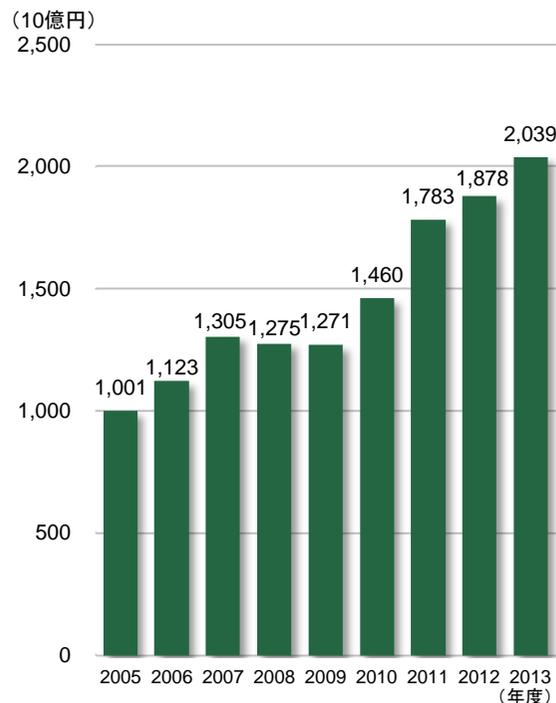
出所：総務省、国土交通省、CBRE

(注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。

(注2)5,000m<sup>2</sup>以上の物流施設。

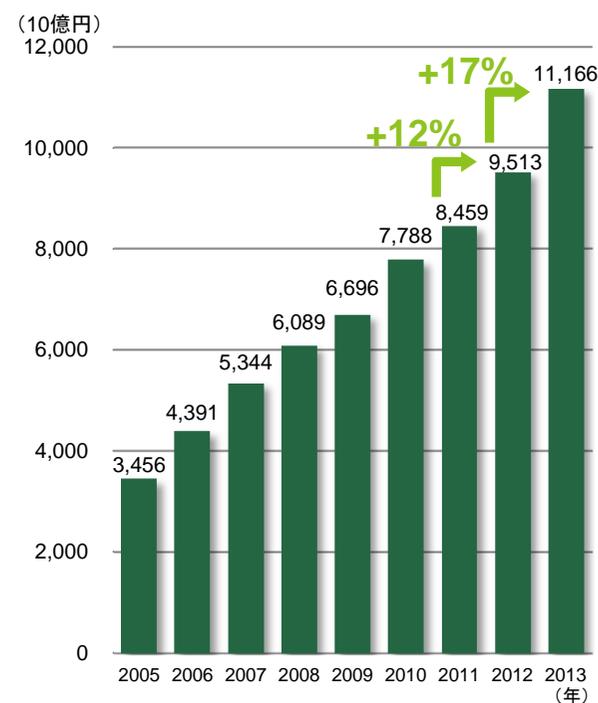
(注3)延床面積10,000m<sup>2</sup>以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。

### 3PL市場規模の推移



出所：ロジスティクス・ビジネス

### 消費者向け電子商取引規模の推移

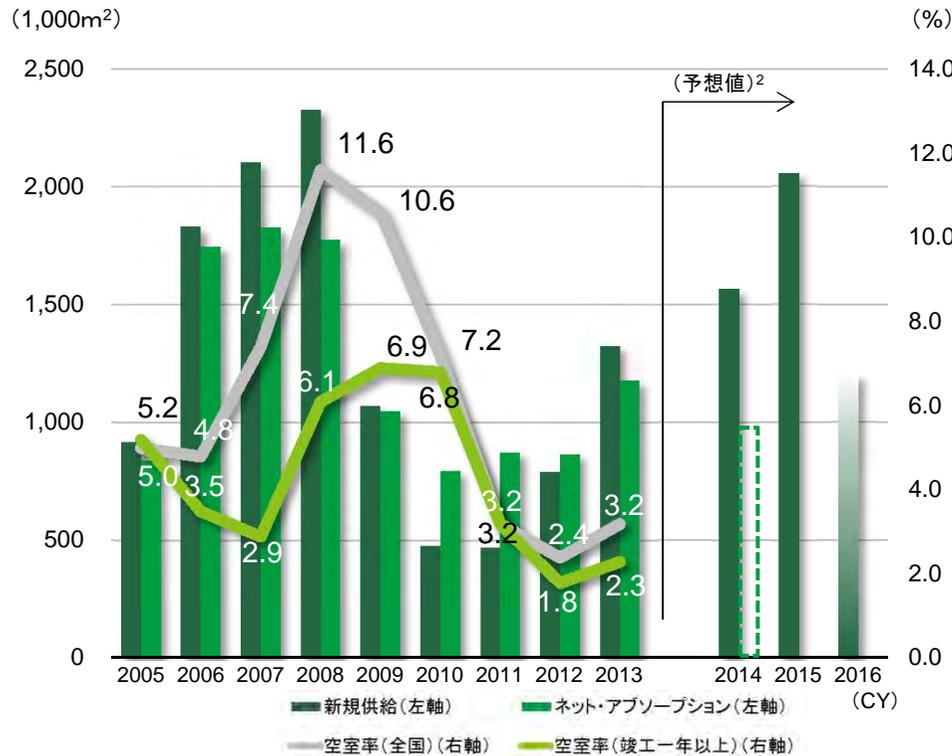


出所：経済産業省

## 第二期成長期を迎えた物流不動産マーケット

- ・物流不動産の新規供給は増加傾向なるも、順調に消化され、空室率は依然として低位に推移
- ・その結果、物流不動産の賃料は継続して上昇しており、足元で前年比1.8%<sup>3</sup>の上昇

物流不動産の需給と空室率(全国)<sup>1</sup>



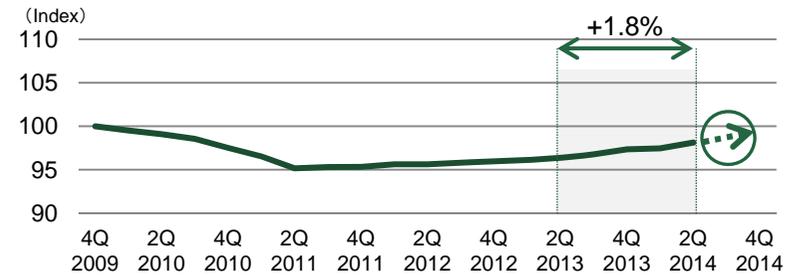
出所: CBRE

(注1) 全国の5,000m<sup>2</sup>以上の物流施設を対象としている。

(注2) 供給量の予想。2014年の線の点線部分は新規供給面積の内、契約締結済み面積を示す。

(注3) 2013年第二四半期と2014年第二四半期との比較

マーケット賃料の動向(賃料インデックス)



出所: JLL

(注) 矢印は見通し(12か月)を示す。

主な成約事例 (2014年以降竣工物件)

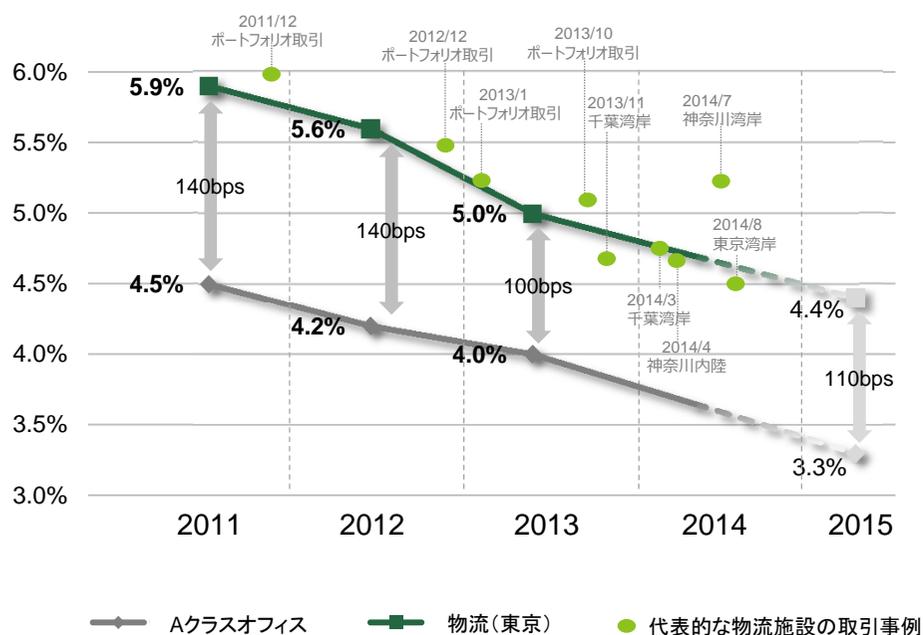
テナント名	所在	賃借面積	竣工(予定)時期
楽天物流	千葉県	42,000m <sup>2</sup>	2014年1月
福岡ロジテム	福岡県	23,000m <sup>2</sup>	2014年4月
味の素物流	福岡県	23,000m <sup>2</sup>	2014年4月
DHLサプライチェーン	神奈川県	44,000m <sup>2</sup>	2014年4月
トライネット・ロジスティクス	兵庫県	35,400m <sup>2</sup>	2015年1月
コイズミ物流	大阪府	20,000m <sup>2</sup>	2015年1月
日本ロジテム	神奈川県	68,000m <sup>2</sup>	2015年4月
コープ東北サンネット	宮城県	43,000m <sup>2</sup>	2015年5月
日本ロジテム	埼玉県	61,000m <sup>2</sup>	2015年8月

出所: 物流施設開発会社のプレスリリース

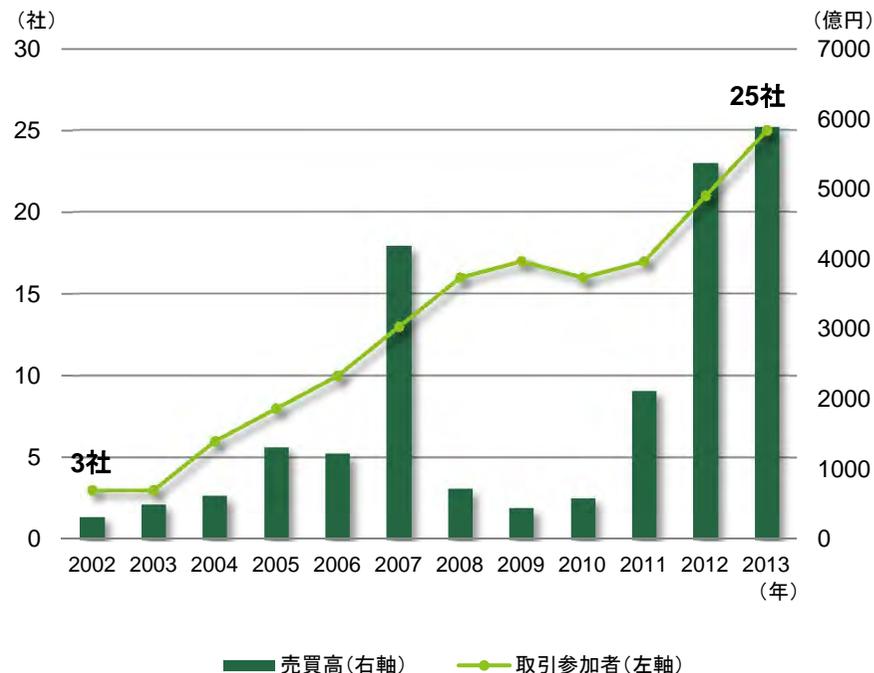
## 活発な物流不動産売買マーケット

- ・物流不動産のキャップレートは低下傾向にあり、同時にオフィスビルとのスプレッドも縮小傾向にある
- ・背景には、物流不動産マーケットにおける取引参加者の増大がみられる

物流不動産のキャップレートの動向<sup>1</sup>



物流不動産の取引参加者数と売買高



出所: Jones Lang LaSalle (JLL)

(注1)Aクラスオフィス: 各年におけるグレードAビルの代表的な取引を抽出し、JLLで算出した数値。

物流: 各年における代表的な物流施設の取引の中で、マーケット参加者が購入できる下限値に近い数値を抽出し、JLLで算出した数値。

出所: Jones Lang LaSalle (JLL)、株式会社都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 人材不足・資材価格の上昇により建築コストが高騰

・物流は相対的に建物の割合が大きく、建築コスト上昇のインパクトが大きい

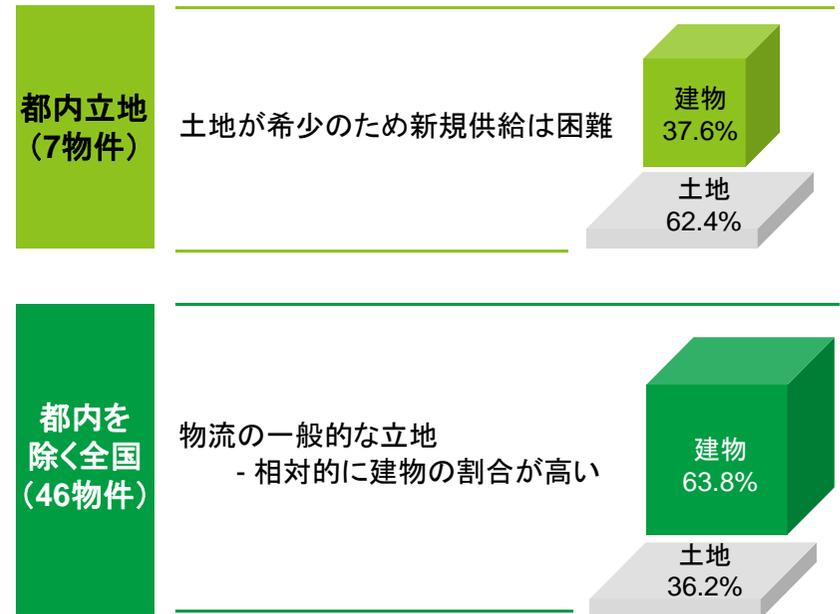
建築コストの高騰



出所:建設物価調査会 対象:東京のS造倉庫

立地による物流施設の土地建物割合<sup>1</sup>

### GLP投資法人の土地建物割合 土地:建物=42.4%:57.6%



(注1)最新の鑑定評価書の原価法における再調達価格をもとに計算  
(注2)取得価格ベース

### 03 第2回公募増資の概要

- 13 第2回公募増資の概要
- 14 新規取得物件の概要(1)
- 15 新規取得物件の概要(2)
- 16 旺盛な需要を獲得



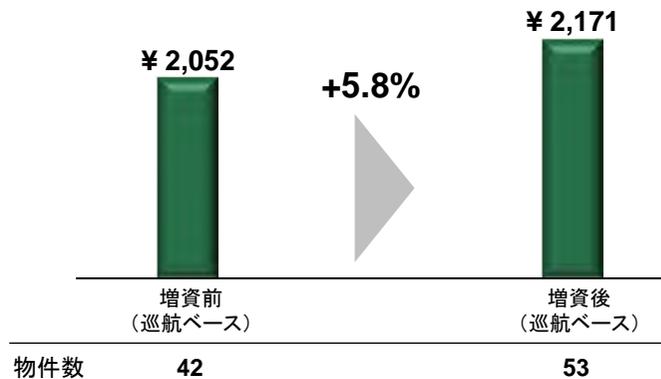
## 第2回公募増資の概要

- ・ 2014年8月公募増資により32,217百万円を調達、計11物件、61,580百万円のポートフォリオを取得<sup>1</sup>
- ・ ポートフォリオの資産総額は338,891百万円に到達
- ・ 分配金と1口当たりNAVの成長に貢献

### 資金調達の概要

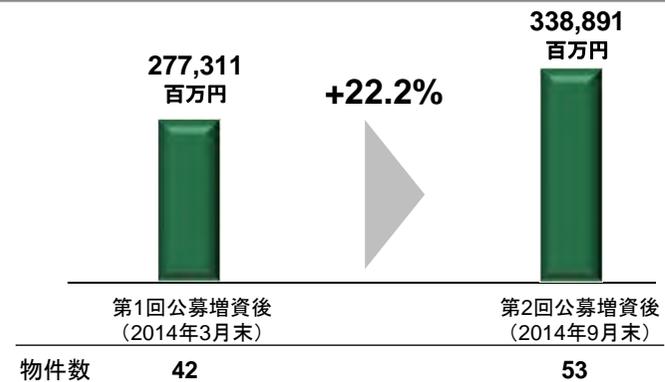
ローンチ日	■ 2014年8月11日
オファリング形態	■ グローバル・オファリング(144A、RegS)
調達金額 (含グリーンシュエ)	■ 32,217百万円(投資口発行による調達)

### 分配金の向上

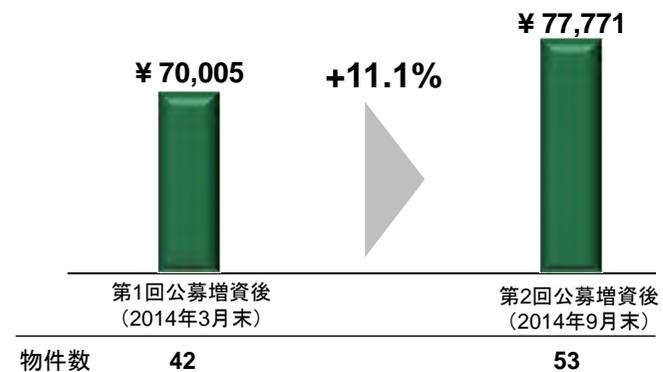


(注1) 2014年4月取得済みの2物件を含む

### 資産規模の拡大

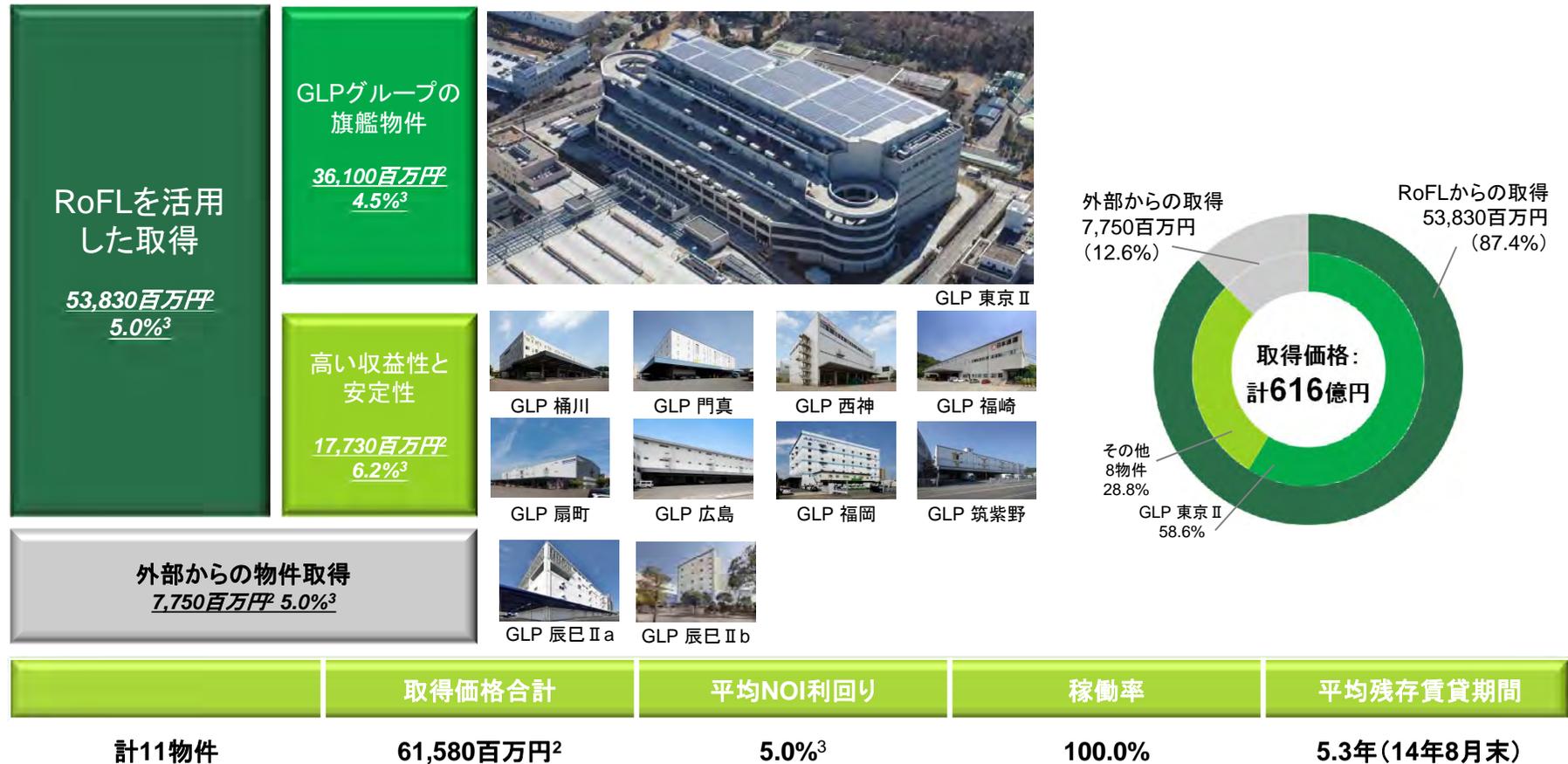


### 1口当たりNAVの向上



## 新規取得物件の概要(1)

- ・J-REIT業界最大の資産規模であるGLP東京II(36,100百万円)を取得
- ・GLPグループとの物件情報提供契約(Right of First Look “RoFL”<sup>1)</sup>)を活用し計9物件を取得
- ・取得11物件のポートフォリオ平均利回りは5.0%



(注1) 物件情報提供契約(Right of First Look “RoFL”)とは、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせる契約。GLPグループは、本投資法人に当該物件を売却する義務を負わない。  
 (注2) 取得価格ベース (注3) NOI利回り(鑑定評価上のNOI/取得価格)

## 新規取得物件の概要(2)

- ・旗艦物件であるGLP東京IIは、地下鉄東西線南砂町駅徒歩7分の抜群の立地であり、免震構造やソーラーパネルをはじめ、最新鋭の機能を完備した先進的物流施設
- ・8物件は、魅力的な収益力とリノベーション・適正な賃料に裏付けされた安定性を兼ね備えた物件群

### GLP東京IIの特徴

- J-REITにおける物流施設で過去最大の資産規模
- 東西線南砂町駅から徒歩7分で抜群の立地



ダブルランプウエイ



免震機能

カフェテリア/  
休憩スペース

(注1)8物件の坪当たり平均月額賃料

(注2)NOI利回り(鑑定評価上のNOI/取得価格)

### 高い安定性と収益性を有する8物件

物件名称	取得価格	NOI利回り	リノベーション実績 (金額/時期)
GLP 桶川	2,420百万円	5.8%	52百万円/2011年12月 224百万円/2014年2月
GLP 門真	2,430百万円	5.8%	143百万円/2013年7月
GLP 西神	1,470百万円	6.0%	-
GLP 福崎	3,640百万円	6.0%	-
GLP 扇町	1,460百万円	7.1%	87百万円/2009年7月 70百万円/2012年3月
GLP 広島	3,740百万円	6.2%	206百万円/2014年5月
GLP 福岡	1,520百万円	6.1%	115百万円/2012年12月
GLP 筑紫野	1,050百万円	7.7%	65百万円/2012年12月

平均利回り

6.2%<sup>2</sup>平均賃料(2014年8月末時点)<sup>1</sup>

2,769円

## 旺盛な需要を獲得

- ・IPO及び第1回公募増資時に引き続き旺盛な需要を得る
- ・短期間のマーケティング期間(6日間)により、投資口価格に与える影響を最小限に抑える

### Capital Eye

#### GLP投資法人(3281) –都内の旗艦物件を取得–

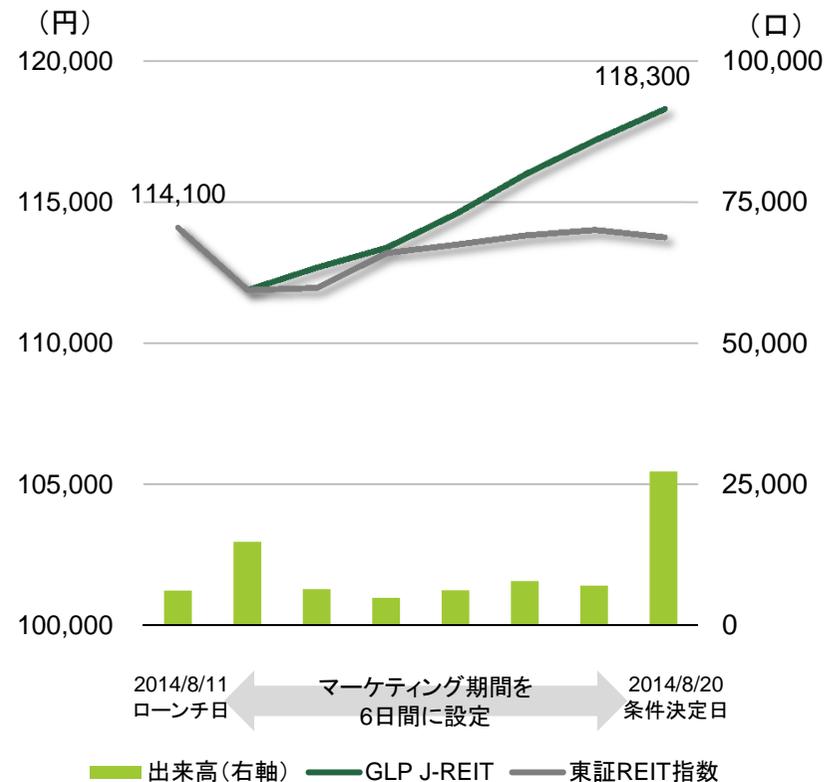
物流施設9物件・538億円(鑑定評価額545億円)を取得するのに合わせて、期初のタイミングでローンチした。今回の目玉はGLPグループの旗艦物件の1つである「GLP東京II」。取得後のポートフォリオは53物件・3,388億円に拡大し、時価総額3,000億円も視野に入る。

販売のストラクチャーは前回PO(2013年9月)と同じ。オーバーアロットメントを含む全発行投資口数のうち、資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズの株主に15%を指定売りし、残りを国内外で均等配分した。国内トランシェの配分比率は、一般リテールが7割で、機関投資家が3割。各ポーションの需要倍率は国内一般リテールが20倍程度、国内機関投資家が5倍強、海外投資家(売先指定分を含む)が15倍超で、全体でも15倍超となった。リート市況のボラティリティが低下していることを受け、仮条件レンジは前回のPOから0.5%ずつ引き下げられたが、価格感応度もなく下限で条件決定した。

ロードショーは3チーム体制で、8月12日から18日にかけて既存投資家を中心に行われた。国内で40件、海外は欧州と米国での電話会議を含め、30件程度を対象に個別ミーティングを実施したほか、シンガポールと香港でグループミーティングを1件ずつ開催した。ハンディールロードショーや決算報告など、日頃から積極的にIR活動を行っていることが奏功し「増資の背景について、納得感のある説明が得られたとのフィードバックがあった」(JGC)という。

(略)

### 投資口価格の推移

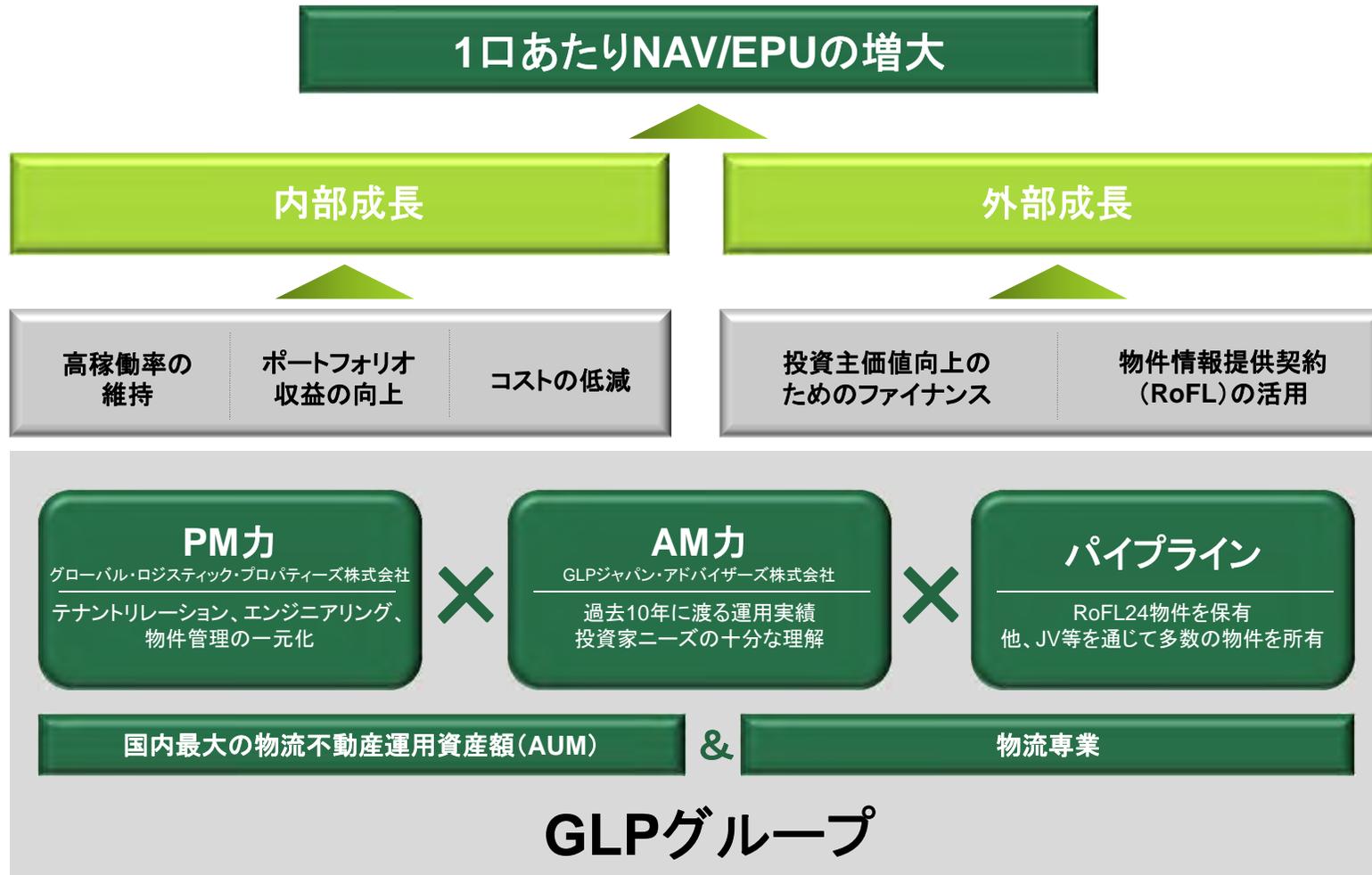


## 04 GLP投資法人のコミットメントの実行

- 18 GLP投資法人のコミットメント -内部/外部成長による投資主価値の増大-
- 19 外部成長 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長
- 20 外部成長 「RoFL」と第三者からの取得を組み合わせたバランスの良い成長戦略
- 21 外部成長 「RoFL」の抜群の立地
- 22 外部成長 アセットクオリティと収益性を追求しながらポートフォリオを拡大
- 23 外部成長 アンダーライティング力と運営力を活かしたバランスのとれたポートフォリオ構築と運用
- 24 内部成長 4期連続の賃料増額を実現
- 25 内部成長 賃料増額/資産価値向上の事例
- 26 内部成長 賃料増額の可能性を追求
- 27 財務の安定性と投資主リターンの最大化を両立させる財務戦略
- 28 財務戦略実現のための個別アクションの進捗
- 29 1口当たりNAVとEPUの成長
- 30 投資口価格の成長

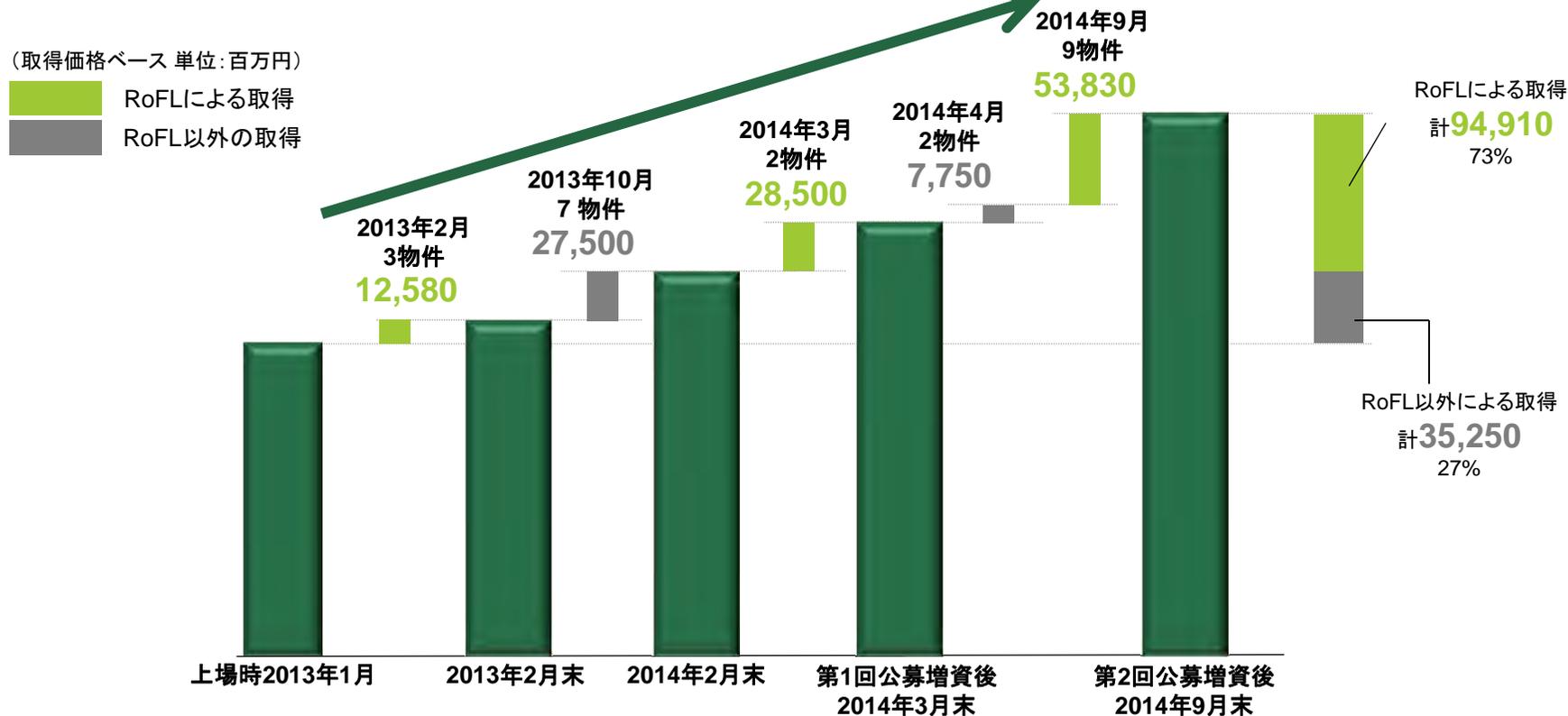


GLP投資法人のコミットメント -内部/外部成長による投資主価値の増大-



## 外部成長 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長

・上場以降1年9ヶ月で、130,161百万円、62%の資産規模拡大を実現 **+62.4%**



取得価格 (百万円)	208,731	221,311	248,811	277,311	338,891
物件数	30	33	40	42	53
賃貸可能面積 (㎡)	1,117,907	1,178,461	1,352,894	1,469,802	1,693,881

外部成長

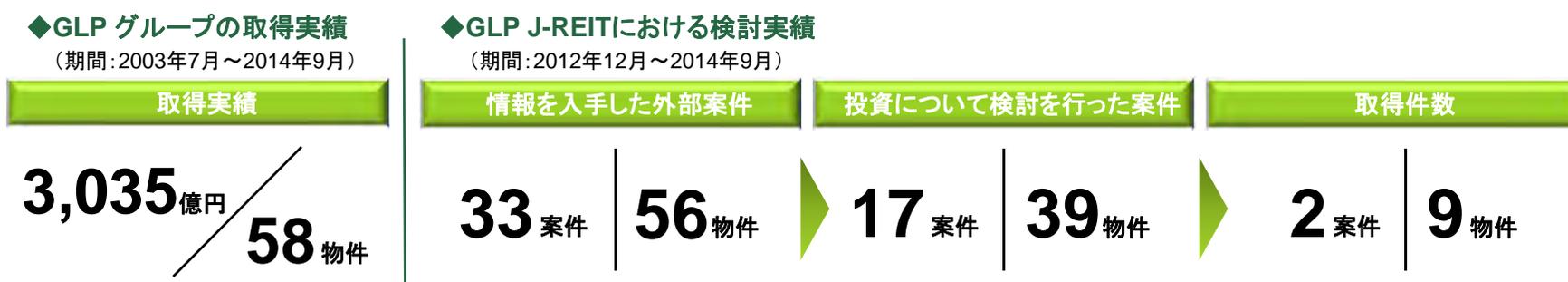
「RoFL」と第三者からの取得を組み合わせたバランスの良い成長戦略

今後の  
「情報提供対象物件」  
(RoFL)  
パイプライン  
(24物件  
約2,300億円<sup>1)</sup>)

関東圏	関西圏	その他
 GLP横濱  GLP浦安  GLP浦安II  GLP浦安IV  GLP草加  GLP杉戸  GLP船橋II  GLP湘南  GLP成田  GLP新木場  GLP習志野  GLP成田II  GLP三郷	 GLP新砂  GLP舞洲  GLP西宮  GLP大阪  GLP摂津  GLP深江浜	 GLP鳥栖 I  GLP滋賀  GLP富谷IV  GLP藤前  GLP札幌

その他の物件取得機会

GLPグループのソーシング力を活用した外部からの物件取得

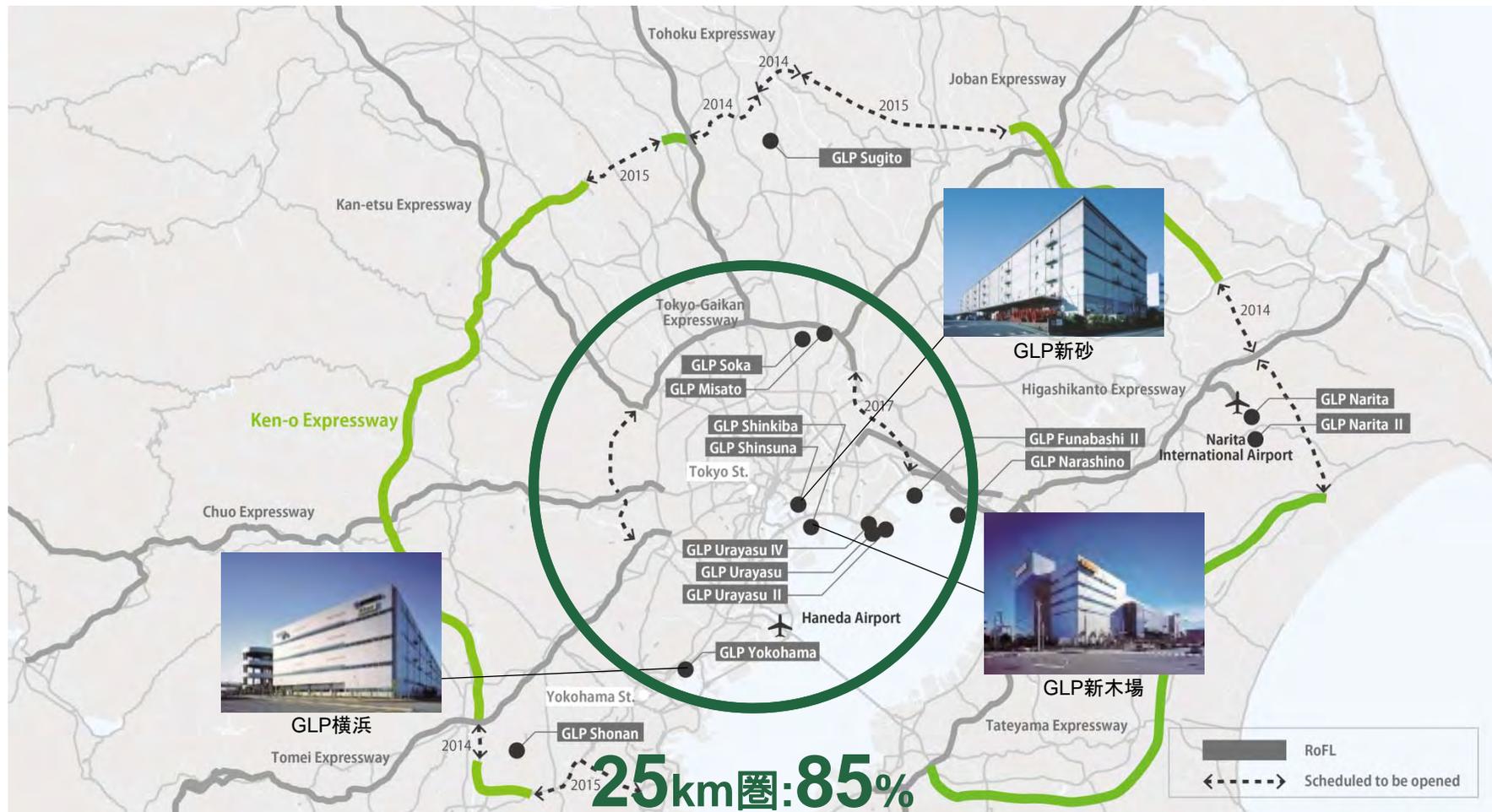


(注1) 2014年9月2日時点。

外部成長

「RoFL」の抜群の立地

- ・ 圏央道沿い(40km~50km圏)において新規開発が進む中、RoFLはその多くが都心周辺に立地
- ・ 東京圏に所在するRoFL14物件の内、都心25km圏内に85%が集中(資産価値ベース)



外部成長

アセットクオリティと収益性を追求しながらポートフォリオを拡大

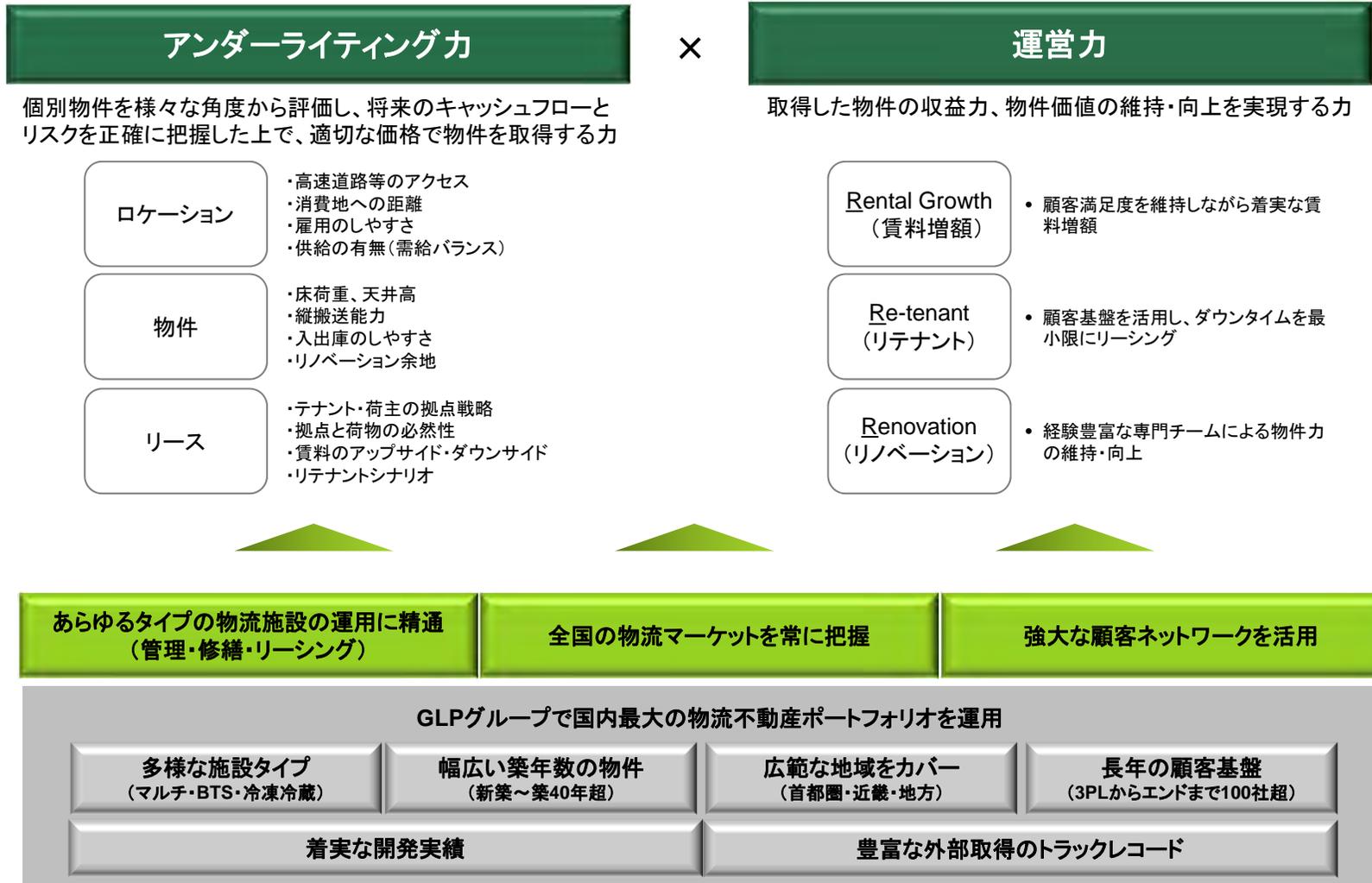


(注1) 取得価格ベース

(注2) NOI利回り(鑑定評価上のNOI/取得価格)

外部成長

アンダーライティング力と運営力を活かしたバランスのとれたポートフォリオ構築と運用



内部成長

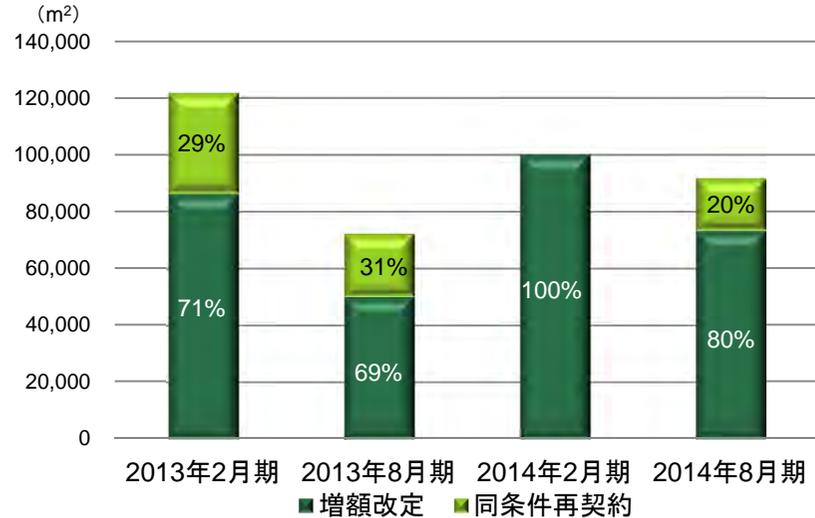
4期連続の賃料増額を実現

- ・稼働率は上場以降99.9%を維持
- ・2014年8月期は、契約更改を迎えた面積の80%で増額改定を実現

再契約率<sup>1</sup>

IPO～2014/8/31	93 %
スポンサーにおける 運用開始時からの累積ベース	92 %

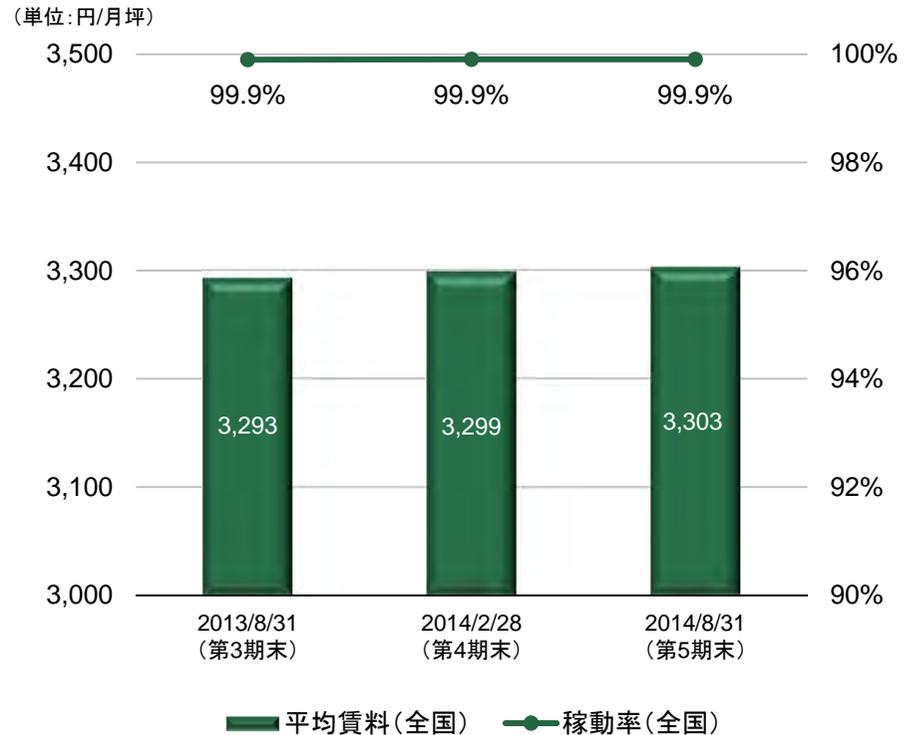
4期連続の増額改定の実績<sup>2</sup>



増額改定における上昇率	6.8%	2.6%	2.8%	2.6%
-------------	------	------	------	------

(注1) 契約締結日ベース。  
(注2) 賃料更改日ベース。

稼働率と月額賃料の推移(33物件ベース)<sup>1</sup>



(注1) 本投資法人が2014年8月末時点において1年以上保有している33物件ベース。

内部成長

賃料増額/資産価値向上の事例

- ・旗艦物件であるGLP尼崎においてテナント入れ替えによる5.4%の賃料増額を実現(約29,000m<sup>2</sup>)
- ・他、契約の定借化など積極的に物件価値の向上を実現

**GLP尼崎**

- 1 カスタマー(A社)の拡張移転を早期に把握
- 2 既存カスタマー(B社)の館内増床ニーズの把握  
+

GLPグループのネットワーク力を活かした新規テナント(C社)の獲得

2013年12月	2014年12月
A社	A社(長期再契約)
賃貸面積 計29,000m <sup>2</sup>	B社(館内増床)
	C社(新規カスタマー)



- ▶ 直近の成約賃料で4,000円を超える水準を実現
- ▶ ダウンタイムなしで5.4%の賃料増額(年額20百万円の収益向上)

高稼働と収益力の向上を実現

**GLP春日部**

- 1 普通借契約を定期借家契約に切り替え  
▶ 賃貸人の相対的地位向上
- 2 行政との折衝により開発許可の用途を変更  
▶ 自社使用以外のテナントへの賃貸が可能になったため、潜在テナント候補の広がりを実現



		14年2月期	14年8月期	差異
定期借家率 <small>(ポートフォリオ全体)</small>		94.9% (40物件)	96.4% (44物件)	+1.5%
鑑定評価 <small>(GLP春日部)</small>	評価額	4,330百万円	4,470百万円	+140百万円
	還元利回り	5.4%	5.2%	-20bps

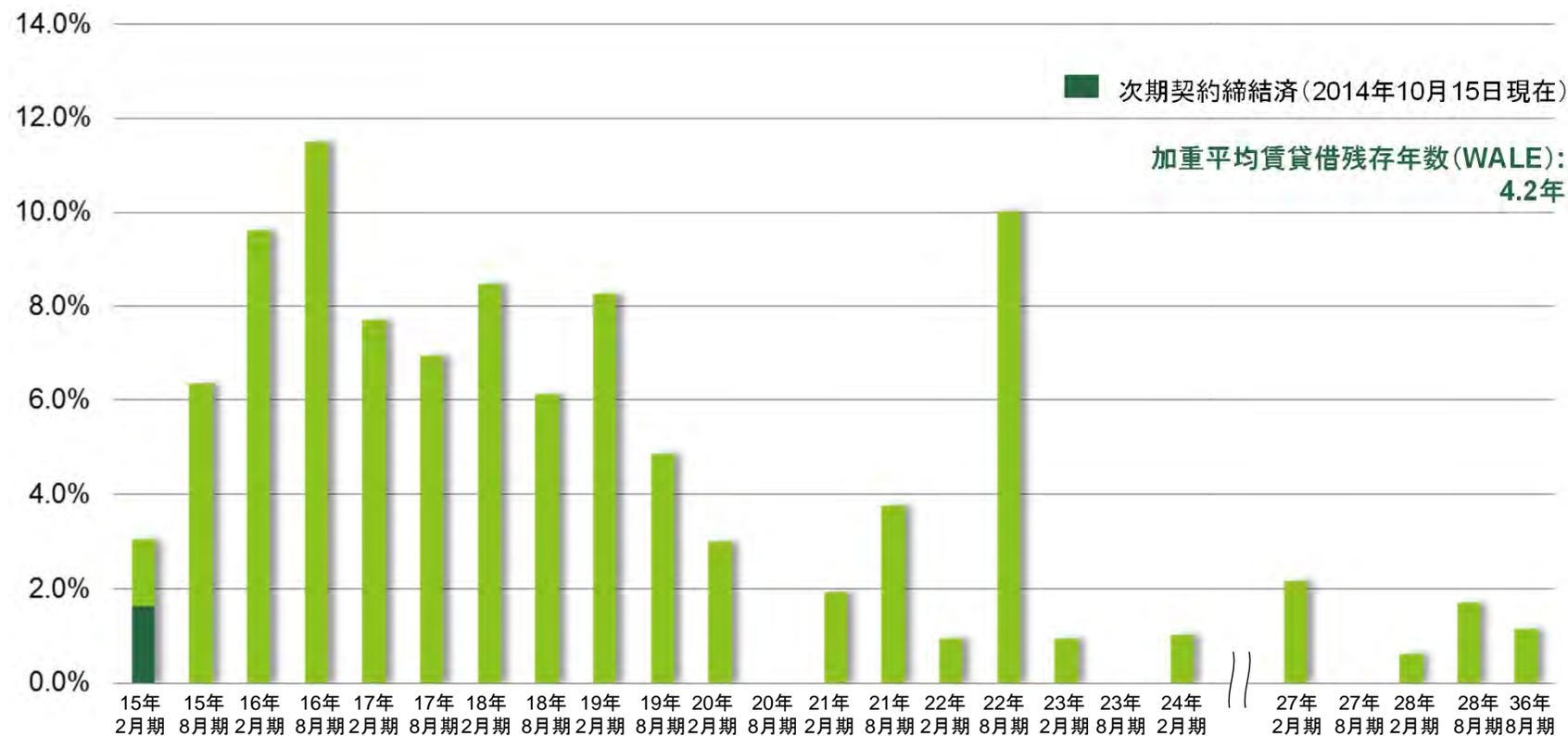
粘り強く多面的な取組みにより、  
物件力の維持・向上を実現

内部成長

賃料増額の可能性を追求

- ・賃料増額を可能とする4.2年の加重平均賃貸借残存年数(WALE)
- ・満期やリテナントの機会を活用し、積極的に賃料増額の可能性を追求

賃貸借満期の分散状況(2014年8月末日時点:53物件賃貸面積ベース)<sup>1</sup>



(注1)賃貸面積合計:1,692千㎡

## 財務の安定性と投資主リターンの最大化を両立させる財務戦略



財務戦略を支えるGLPグループの強み

収益物件としての  
物流施設の安定性

GLPグループの  
バンクリレーション

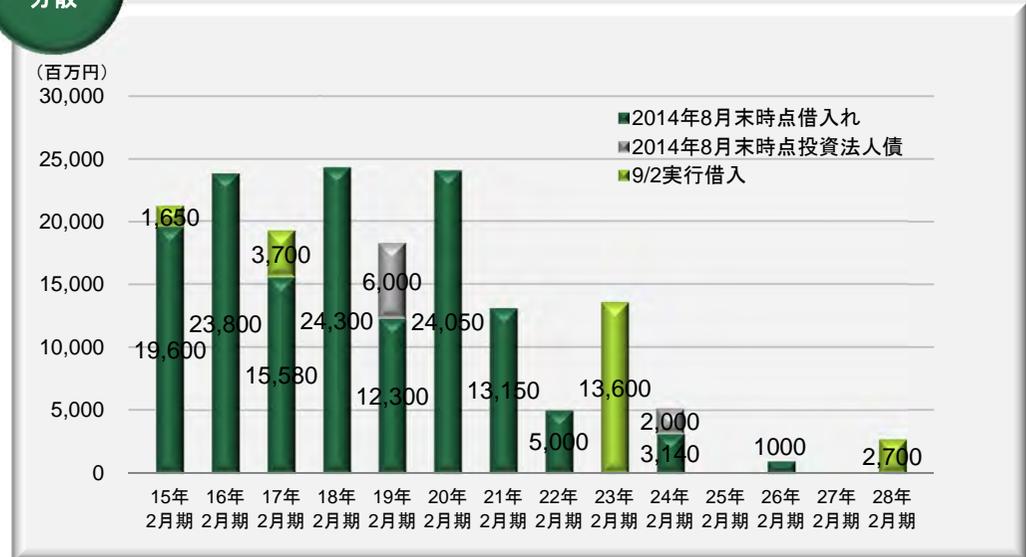
投資家利益を重視した  
ファイナンス運営

## 財務戦略実現のための個別アクションの進捗

### 低コストで借入を長期化



### 返済期限の分散<sup>2</sup>



### 資金調達手段の多様化

## 投資法人債を発行

第1回債 5年:60億円 コーポン0.47%  
 第2回債 10年:20億円 コーポン0.98%  
 有利子負債に占める投資法人債の割合  
 (2014年9月2日時点): 4.7%

### 金利リスクマネジメント (固定金利比率)

低金利メリットと金利上昇リスク低減を両立する固定金利比率:

2014年9月2日時点  
**75.8%**

### LTVコントロール

投資家リターンと財務の安定性のバランスを考えた最適なLTV:

2014/3月末<sup>3</sup> 2015/2月末想定  
**49.8%** ▶ **49.1%**

(注1) 2014年3月3日借入実行直後の有利子負債を基に計算。但し、2014年4月及び5月に行った金利スワップを勘案して計算。

(注2) 前年3月1日から2月末日までの1年間に返済が来るローンを記載。

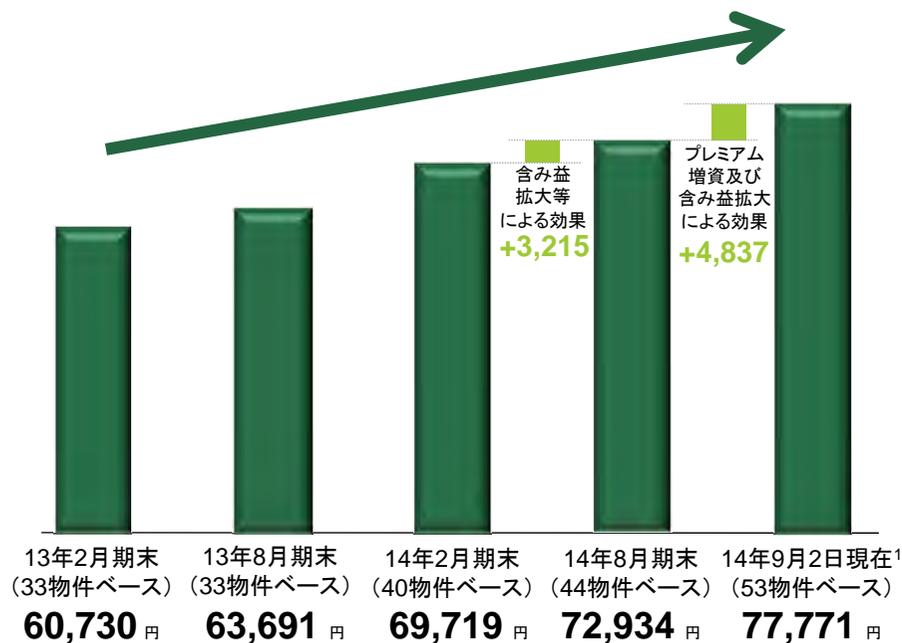
(注3) 2014年3月実行の物件取得及び借入実行の後の試算値。

## 1口当たりNAVとEPUの成長

・上場以降のコミットメントの実行により、1口当たりNAV、EPUは堅調に増加

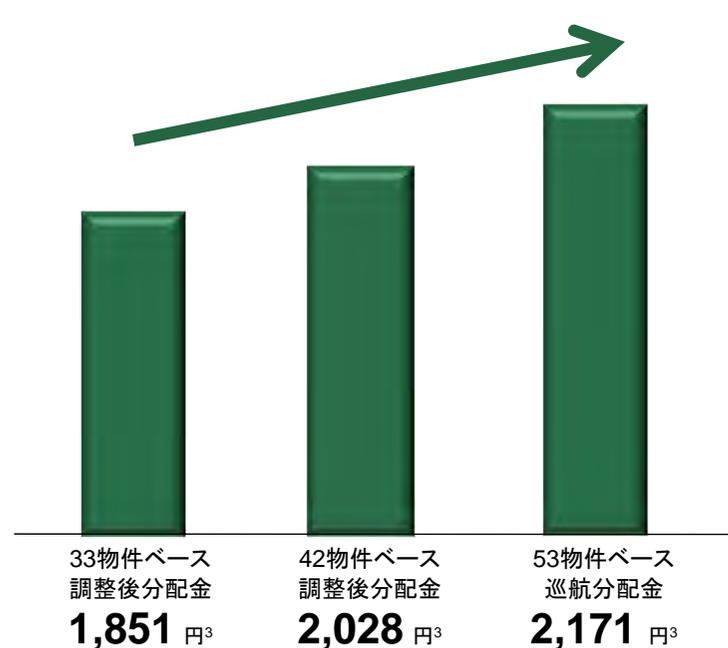
1口当たりNAVの成長

全体で **+28.1%**の増加を実現



EPUの成長<sup>2</sup>

上場以来 **+17.3%**の増加を実現



(注1) 2014年8月期末時点の決算数値を基に、2014年8月末以降に新規取得を行った9物件の含み益を加算して試算。

(注2) OPD込の1口当たり分配金。

(注3) 2013年9月3日付プレスリリース「平成26年2月期の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期の運用状況の予想について」記載の調整後利益における分配金。  
また、53物件ベースの巡航分配金は2014年10月15日付「平成26年8月期 決算短信」記載の2015年8月期の分配金。

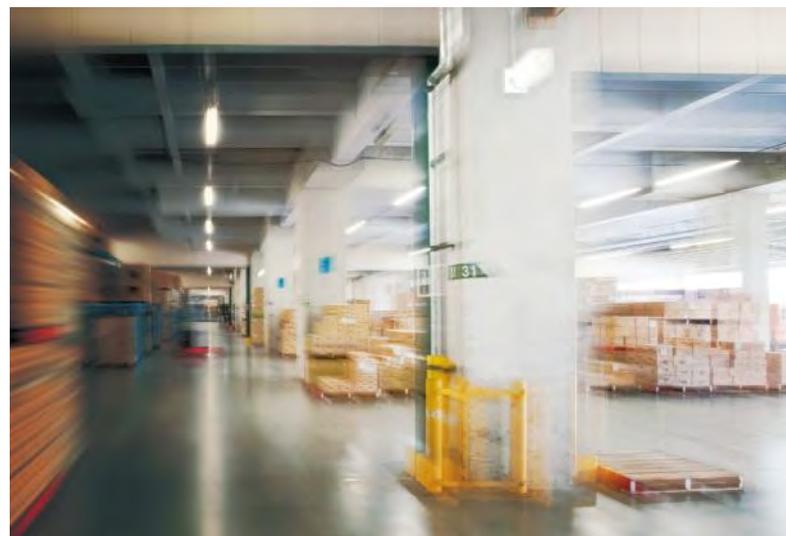
## 投資口価格の成長



## 05 業績予想と成長へのロードマップ

32 | 2015年2月期、2015年8月期業績予想の概要

33 | 成長へのロードマップ



## 2015年2月期、2015年8月期業績予想の概要

- ・ 2015年2月期1口当たり分配金は、2,243円を予想
- ・ 既存物件で一時的な収益の減少を見込むも、新規取得9物件の収益貢献により分配金は3.1%(対前期比)増加

項目	2014年8月期 実績(A)	2015年2月期 予想(B)	(B)-(A)	2015年8月期 予想
<b>運用状況の予想(百万円)</b>				
営業収益	9,322	10,967	1,644	10,962
営業利益	4,911	5,790	878	5,616
経常利益	3,973	4,662	689	4,486
当期純利益	3,971	4,661	689	4,484
<b>1口当たり分配金(円)</b>				
1口当たり分配金(合計)	2,176	2,243	67	2,171
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	1,893	1,949	56	1,875
利益超過分配金	283	294	11	296

### 2015年2月期

※当期純利益における差異: +689M(対前期比)

内訳:

**+815M**

新規取得物件による影響<sup>1</sup>  
(2014年9月取得の9物件)

**-126M**

**-31M**

賃貸事業収入の減少  
(テナント退去によるダウンタイムの影響等)

**-38M**

テナント入替に伴う修繕費の増加、  
及び資本的支出増加に伴う減価償却費の増加

**-19M**

長期化・固定化に伴う借入コストの増加

**-38M**

その他(2014年8月期発生の一時的な保険料収入等)

(注)金額は切り捨てて記載している。

(注1)9物件の賃貸事業収益の増加分の他、物件取得に対応する借入コスト、公募増資関連費用を含む。また、資産運用報酬の増加分も加味して試算。

## 成長へのロードマップ



真に投資主のニーズに応え続ける投資法人

## 06 Appendix

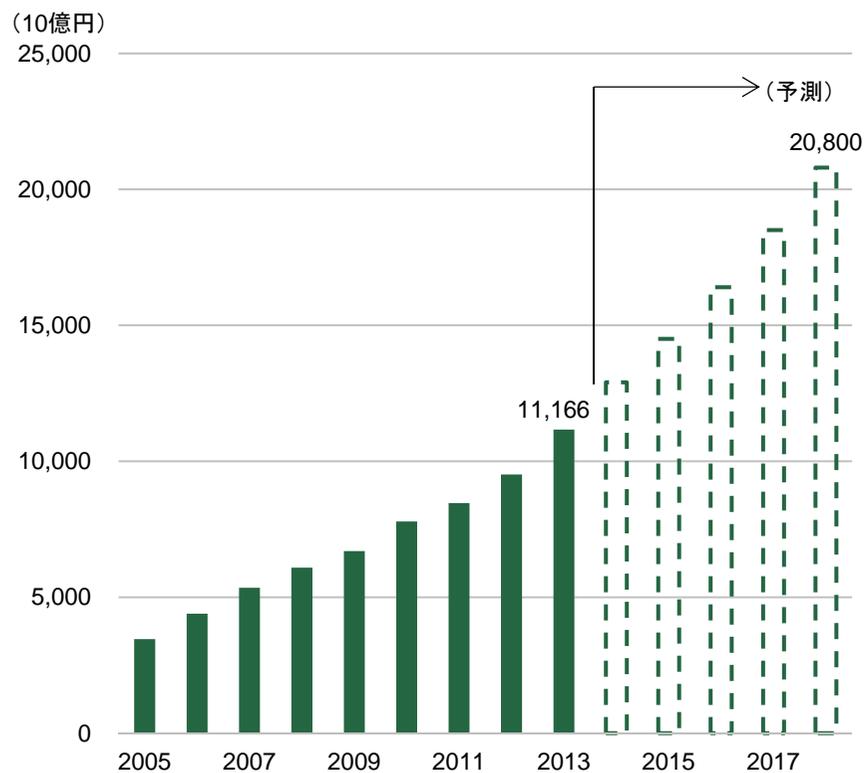
- 35 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場
- 36 有利子負債の状況(2014年8月31日時点)
- 37 有利子負債の状況(2014年9月30日時点)
- 38 バンクフォーメーション(2014年9月30日時点)
- 39 良好な資金調達環境
- 40 GLP投資法人が採用する革新的な取組み
- 41 Global Logistic Properties Limited (“GLP”)
- 42 GLPグループの日本におけるAUM
- 43 GLP投資法人のポートフォリオ概要
- 44 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ(1)
- 45 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ(2)
- 46 ポートフォリオ一覧(1)
- 47 ポートフォリオ一覧(2)
- 48 ポートフォリオ一覧(3)
- 49 含み益の拡大
- 50 テナント分散の状況
- 51 2015年2月期及び2015年8月期の賃貸借契約の状況  
(53件ベース)
- 52 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 53 投資主の状況



## 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場

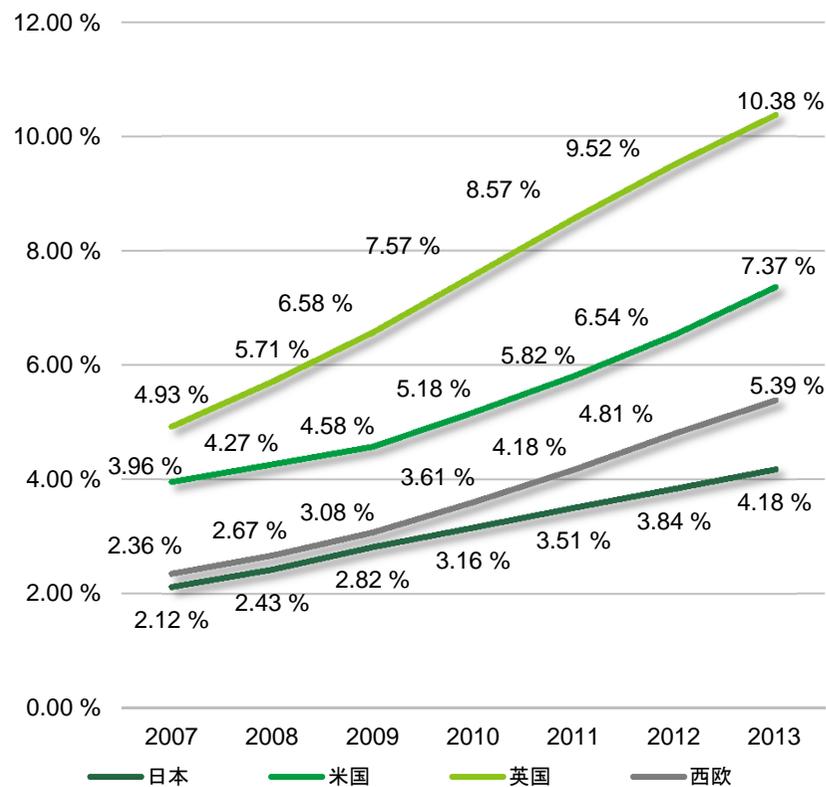
- ・日本の電子商取引の市場規模は2013年で約11兆円規模であり、今後5年間で約2倍の拡大が期待される
- ・日本のEC化率は2013年で4.18%であり他の主要地域と比較して上昇余地が大きい

### 消費者向け電子商取引の今後の見通し



出所: (2013年まで)経済産業省、(2014年以降)野村総研

### 日本と主要地域のEC化率の比較



出所: Euromonitor International, 2014

## 有利子負債の状況(2014年8月31日時点)

借入期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 <sup>2</sup>
2年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	19,600	0.56000%	2013/1/4	2015/1/4
3年		23,800	0.85125%(注1)	2013/1/4	2016/1/4
5年		24,300	1.12500%(注1)	2013/1/4	2018/1/4
7年		20,800	1.40500%(注1)	2013/1/4	2020/1/4
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	1.0300%(固定金利)	2013/2/1	2020/1/31
8年	株式会社三井住友銀行	3,250	1.29750%(注1)	2013/2/1	2021/2/1
3年	株式会社三井住友銀行	1,200	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
8年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	1.19700%(注1)	2014/1/6	2021/12/20
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,800	0.91750%(固定金利)	2014/3/3	2021/2/26
3年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,380	0.56000%	2014/3/3	2017/2/28
5年		12,300	0.75875%(注1)	2014/3/3	2019/2/28
7年		6,100	1.08550%(注1)	2014/3/3	2021/2/26
10年		3,140	1.55850%(注1)	2014/3/3	2024/2/29
2.7年		4,700	0.33136%	2014/6/30	2017/2/28
12年		1,000	1.06000%	2014/6/30	2026/6/30
5年		第1回無担保投資法人債	6,000	0.47000%	2014/2/27
10年	第2回無担保投資法人債	2,000	0.98000%	2014/7/30	2024/7/30
<b>合計(全13行)</b>		<b>149,920</b>	<b>0.93%</b>		

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注2) 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日とします。

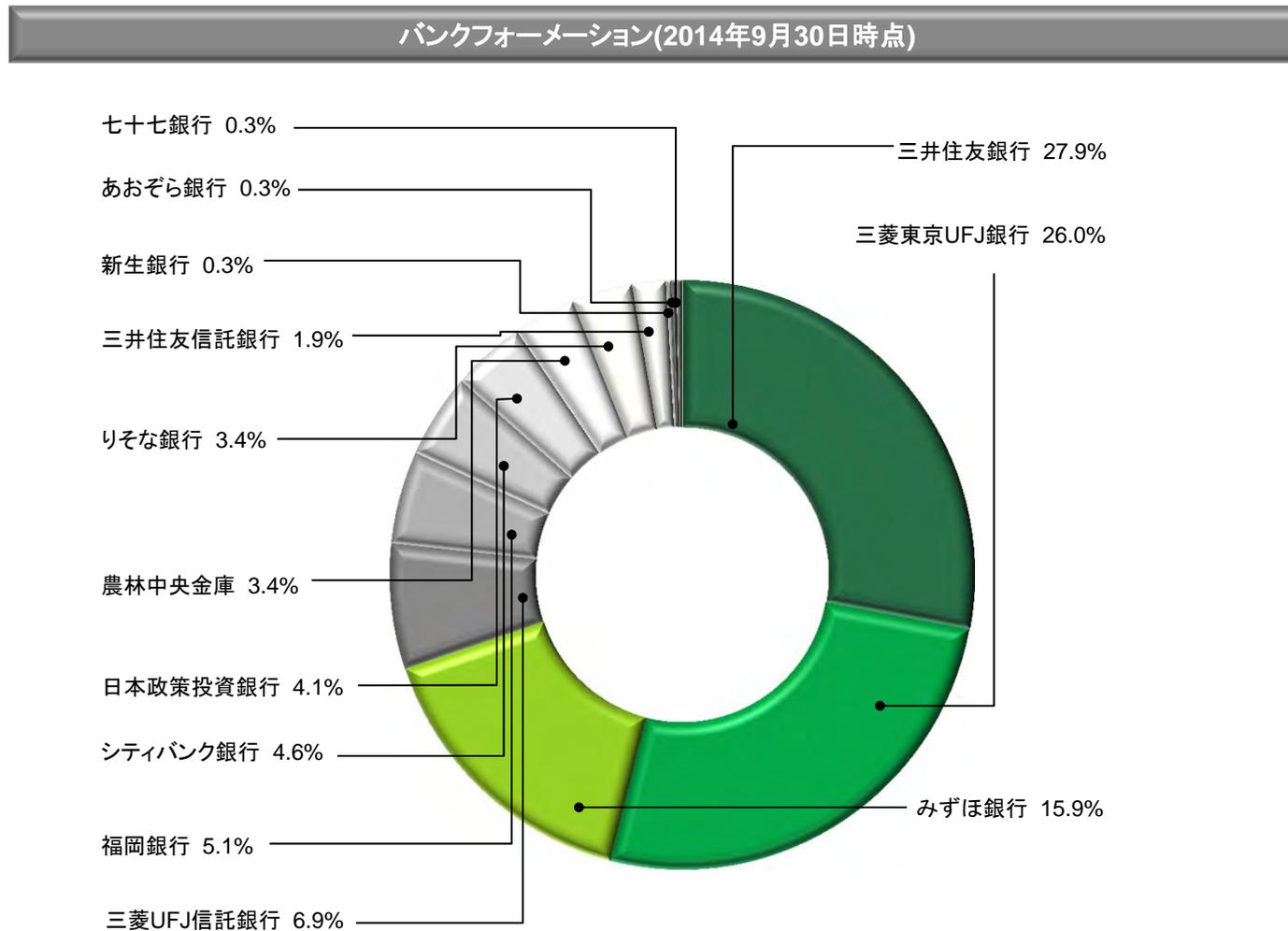
## 有利子負債の状況(2014年9月30日時点)

借入期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 <sup>2</sup>
2年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	18,510	0.56000%	2013/1/4	2015/1/4
3年		23,800	0.85125%(注1)	2013/1/4	2016/1/4
5年		24,300	1.12500%(注1)	2013/1/4	2018/1/4
7年		20,800	1.40500%(注1)	2013/1/4	2020/1/4
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	1.0300%(固定金利)	2013/2/1	2020/1/31
8年	株式会社三井住友銀行	3,250	1.29750%(注1)	2013/2/1	2021/2/1
3年	株式会社三井住友銀行	1,200	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
8年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	1.19700%(注1)	2014/1/6	2021/12/20
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,800	0.91750%(固定金利)	2014/3/3	2021/2/26
3年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,380	0.56000%	2014/3/3	2017/2/28
5年		12,300	0.75875%(注1)	2014/3/3	2019/2/28
7年		6,100	1.08550%(注1)	2014/3/3	2021/2/26
10年		3,140	1.55850%(注1)	2014/3/3	2024/2/29
2.7年		4,700	0.33136%	2014/6/30	2017/2/28
12年		1,000	1.06000%	2014/6/30	2026/6/30
6ヶ月		株式会社三井住友銀行	990	0.34636%	2014/9/2
6ヶ月	株式会社三菱東京UFJ銀行	660	0.34636%	2014/9/2	2015/2/28
2年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,700	0.32136%	2014/9/2	2016/9/2
8年		13,600	0.86200%(注1)	2014/9/2	2022/9/2
13年		2,700	1.85400%(注1)	2014/9/2	2027/9/2
年限	銘柄	発行金額(百万円)	利率(年率)	発行日	償還期限
5年	第1回無担保投資法人債	6,000	0.47000%	2014/2/27	2019/2/27
10年	第2回無担保投資法人債	2,000	0.98000%	2014/7/30	2024/7/30
合計(全13行)		170,480	0.92%		

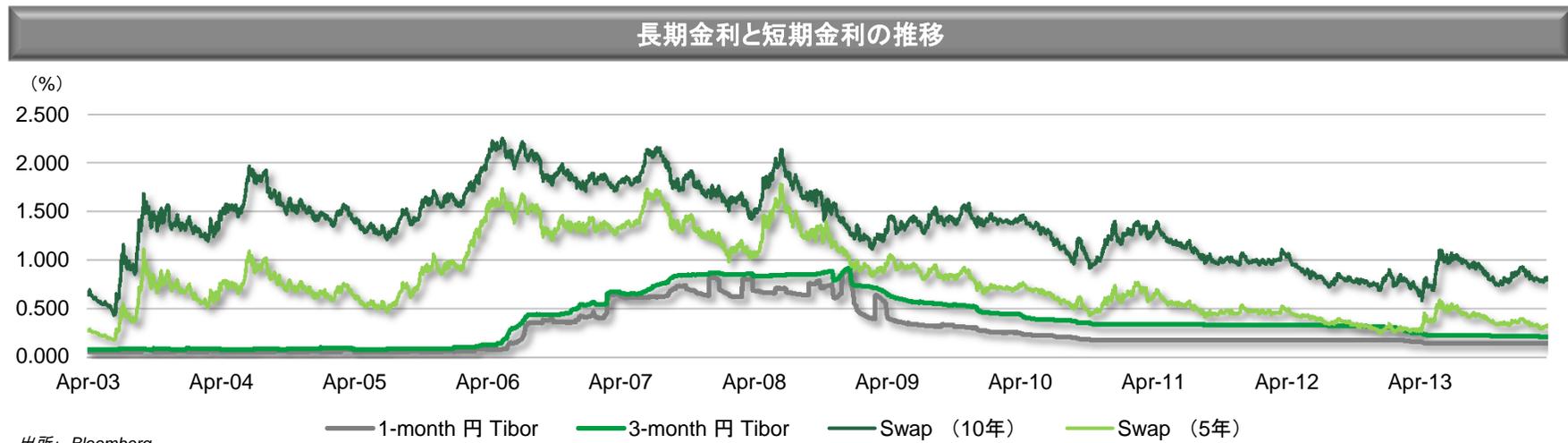
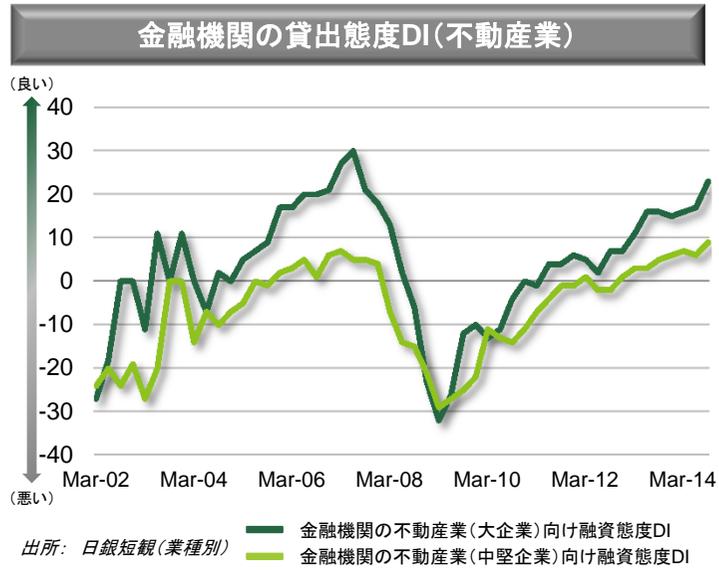
(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注2) 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日とします。

## バンクフォーメーション(2014年9月30日時点)



## 良好な資金調達環境



## GLP投資法人が採用する革新的な取組み

最高水準のポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 業界最高水準の先進的物流施設ポートフォリオ</li> <li>■ 国内最大の物流施設プロバイダーである<b>スポンサーが保有するポートフォリオと同等のクオリティ</b>(スポンサーの旗艦物件であるGLP東京およびGLP尼崎をIPO時に取得)</li> </ul>
豊富な外部成長機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>売買予約契約(Purchase Option)</b>や<b>物件情報提供契約(Right of First Look)</b>などスポンサーサポートによる豊富かつ具体的な外部成長機会</li> </ul>
OPD(利益超過分配) (Optimal Payable Distribution)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)をベースとした分配を可能にする<b>“OPD”(利益超過分配)</b>の採用</li> </ul>
業績に連動した 資産運用報酬 及び 資産運用会社経営陣ボーナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した<b>業績連動型</b></li> <li>■ 資産運用会社の経営陣に対するボーナスが「EPU(1口あたり当期純利益)」と「投資口価格の相対的パフォーマンス(対東証リート指数)」に連動した<b>インセンティブ型報酬</b></li> </ul>
流動性の確保を意識した 上場時価総額と投資口の小口化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ J-REITにおける過去最大級となるオファリング<b>総額約1,110億円</b>のIPOを実施</li> <li>■ <b>投資口のの小口化</b>(IPO時の発行価格60,500円)による投資家ベースの拡大及び流動性の向上</li> </ul>
スポンサーのコミットメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IPO時にスポンサーが<b>投資口の約15%を保有</b>することで、スポンサーと投資主の利益を一致</li> </ul>
利害関係人取引に対する 厳格なガバナンス体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ コンプライアンス委員会・投資委員会の外部委員による利害関係人取引に対する<b>拒否権</b></li> <li>■ 外部委員選任における投資法人役員会への<b>拒否権</b></li> </ul>
グローバル投資家との コミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グローバル資本市場に精通した洗練されたマネジメントチームによる運用</li> <li>■ <b>日英同時</b>のディスクロージャー</li> </ul>

## Global Logistic Properties Limited (“GLP”)

会社概要	
会社名	■ Global Logistic Properties Limited
上場取引所	■ シンガポール証券取引所
時価総額	■ 10,475 百万USD (2014年6月30日時点)
保有資産総額	■ 19,559百万USD (2014年6月30日時点) <sup>1</sup>
事業概要	■ 中国、日本及びブラジルにおける、延床面積ベースで最大の先進的物流施設プロバイダー
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物流不動産専門</li> <li>■ 世界有数の物流マーケットのみに特化</li> <li>■ ローカル社員による不動産マネジメント</li> <li>■ グローバル投資家との強固なリレーションを活用し、業界最高水準のファンドマネジメント・プラットフォームを構築</li> </ul>

出所: GLP開示資料

1. 2014年6月期GLP Investor Presentation

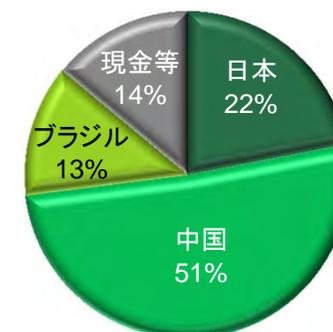
2. 税金及び少数株主持分利益控除後利益(評価損益を除く)

3. 実質保有分を含む

## セグメント情報

PATMI(評価損益除く)<sup>2</sup>  
2014年3月期

	(百万USD)
中国	385
日本	348
ブラジル	-19
その他	-29
合計	685

NAV  
2014年6月30日時点主要株主 (2014年6月末時点)<sup>3</sup>

	シェア (%)
GIC	35.8
Lone Pine Capital	8.9

## GLPグループの日本におけるAUM

### 日本におけるGLPグループの不動産保有状況(2014年6月末現在)

	物件数	GFA (千m <sup>2</sup> )	金額 (億円)
竣工済みかつ安定稼働物件	86	3,800	7,536
J-REIT	44	1,600	3,012
その他(RoFL及びファンド保有物件)	42	2,200	4,524
竣工済みかつ安定稼働前物件 <sup>1</sup>	1	100	267
開発中あるいは再開発中物件	7	500	246

### 開発物件の詳細

物件名	タイプ	開発開始 (予定)時期 <sup>3</sup>	竣工(予定) 時期 <sup>4</sup>	延床(予定) 面積(千m <sup>2</sup> ) <sup>5</sup>
GLP 三郷Ⅲ(埼玉県)(竣工済)	マルチテナント	2012年4月	2013年5月	95
GLP 総社(岡山県)(竣工済)	マルチテナント	2012年6月	2013年2月	78
GLP 厚木(神奈川県)(竣工済)	マルチテナント	2012年11月	2013年12月	107
GLP・MFLP 市川塩浜(千葉県)(竣工済)	マルチテナント	2012年12月	2014年1月	122
GLP 綾瀬(神奈川県)	BTS	2013年2月	2015年4月～6月	69
GLP 座間(神奈川県) <sup>2</sup>	マルチテナント	2013年10月	2015年4月～6月	132
GLP 狭山日高Ⅰ(埼玉県)	マルチテナント	2013年12月	2015年10月～12月	43
GLP 狭山日高Ⅱ(埼玉県)	マルチテナント	2013年12月	2016年4月～6月	86
GLP 八千代(千葉県)	マルチテナント	2013年12月	2015年10月～12月	72
GLP 鳴尾浜(兵庫県)	マルチテナント	2014年1月	2015年7月～9月	110
GLP 神戸西(兵庫県)	BTS	2014年5月	2015年1月～3月	36
GLP 吉見(埼玉県)	BTS	2014年7月	2015年7月～9月	62



GLP三郷Ⅲ



GLP総社

出所:GLP開示資料 2015年度第2四半期GLP Investor Presentation (GFA及び金額については四捨五入している)

(注1) 竣工後1年未満又は稼働率93%未満。

(注2) GLP座間については、2013年8月に既存施設の解体工事を開始。

(注4-6) GLPグループ開示資料に基づく。各開発プロジェクトの開始時期であり、着工時期とは異なる。

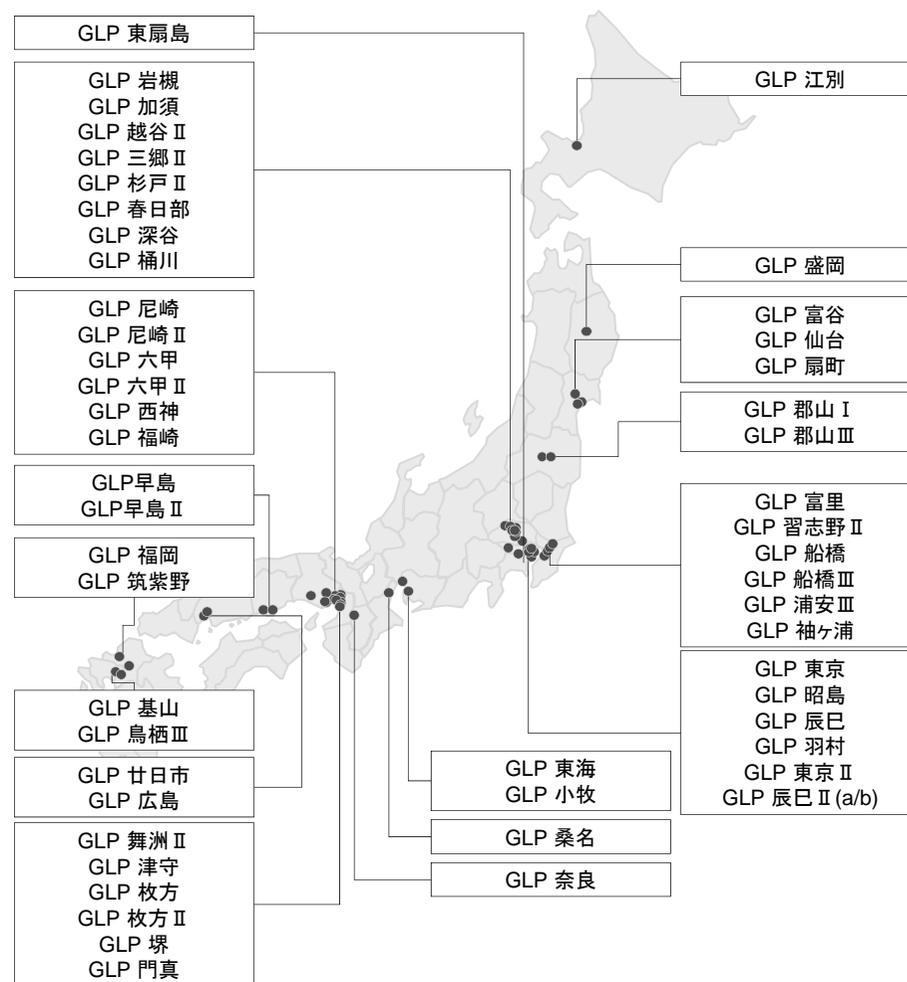
## GLP投資法人のポートフォリオ概要

## ポートフォリオ概要

	2014年8月期末	2014年9月2日時点
物件数	44物件	53物件
資産規模 <sup>1</sup>	2,850億円	3,388億円
賃貸可能面積	1,490千㎡	1,693千㎡
加重平均 残存賃貸借 期間	4.1年	4.2年
稼働率	99.9%	99.9%
延べ テナント数	66	80

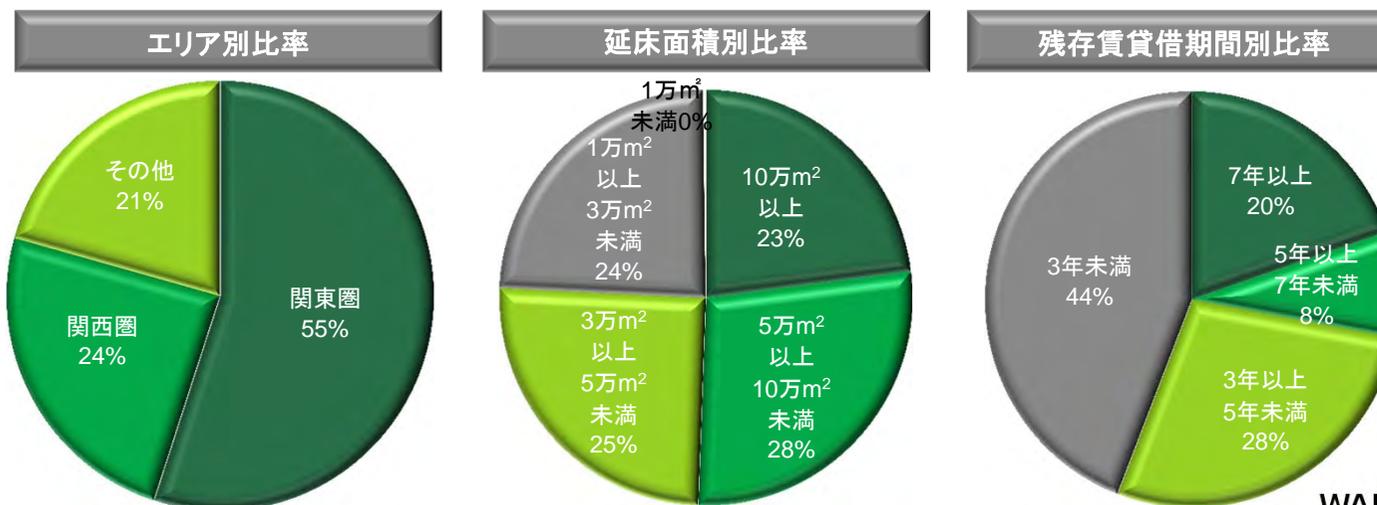
(注1) 取得価格に基づく。

## GLP投資法人の物件の分布（10月15日時点）



## 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ(1)

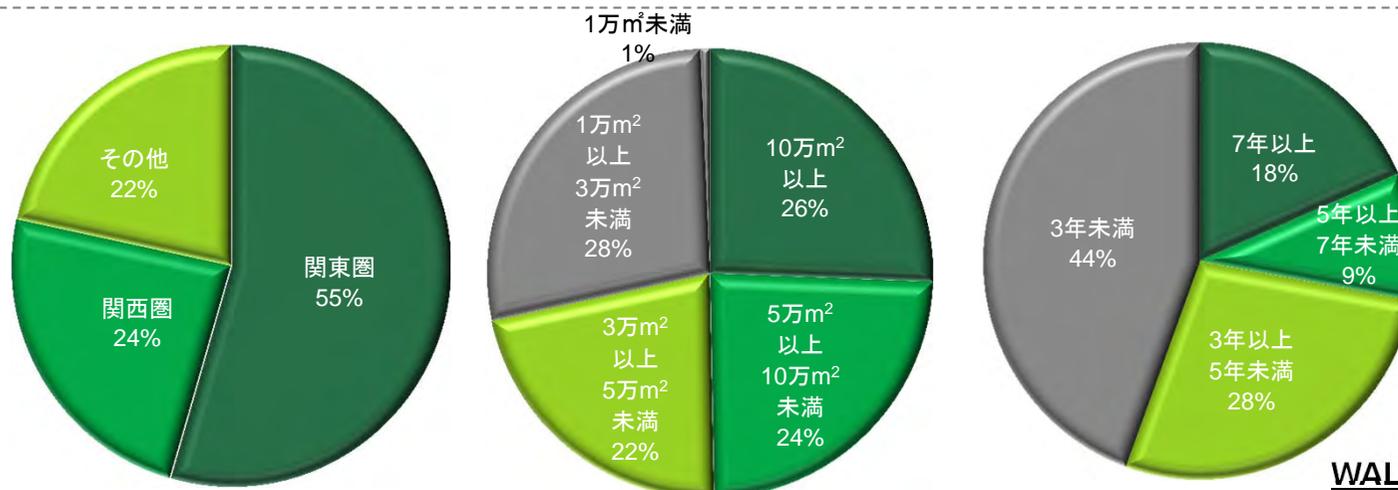
**44** 物件  
(2014年8月末時点)



**WALE: 4.1 年**

(注1)データは全て2014年8月31日時点。エリア別比率及び延床面積別比率のデータは延床面積ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

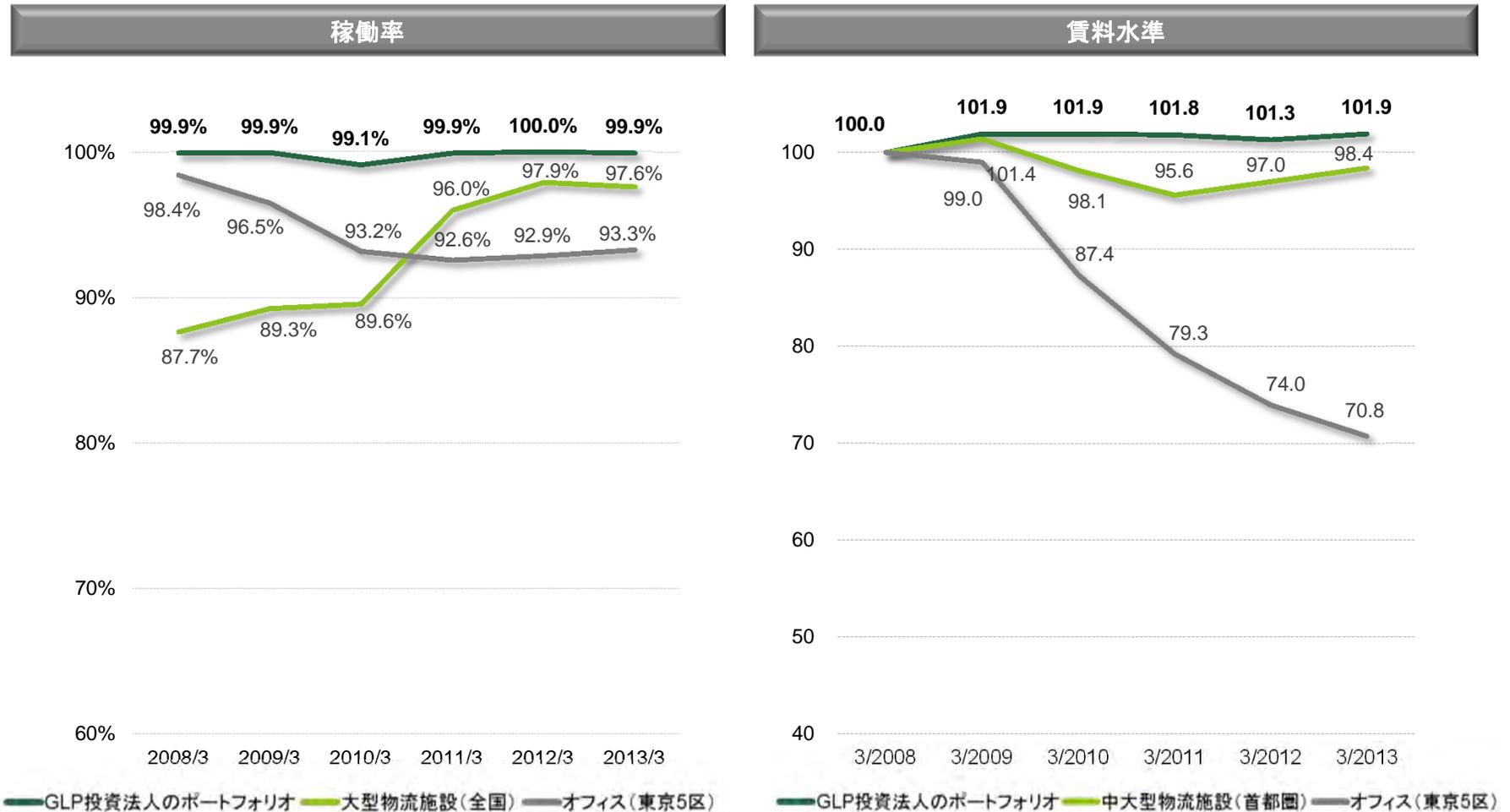
**53** 物件  
(2014年9月2日時点)



**WALE: 4.2 年**

(注1)データは全て2014年9月2日時点。エリア別比率及び延床面積別比率のデータは延床面積ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

## 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ(2)



出所: GLP投資法人のポートフォリオにつきGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社、それ以外につきCBRE

(注1) 本投資法人の取得資産の賃料水準については、33物件のうち24物件 (GLPグループが2008年3月末以降継続して保有する物件。但し、GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPがその後取得した物件も含む。)に係る実際の賃貸条件ベースで、また、中大型物流施設(首都圏)及びオフィス(東京5区)の賃料水準はいずれも募集賃料ベースで賃料を集計。オフィス(東京5区)は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスビルを、また中大型物流施設(首都圏)は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在する募集床面積1,000坪以上の物流施設を指す。賃料水準のグラフは、2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示す。大型物流施設(全国)は、国内に所在し、延床面積が5,000㎡以上の物流施設の稼働率の推移を示す。

## ポートフォリオ一覧(1)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2014年8月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	8.0%	56,105	56,105	100.0%	5	24,300	4.5%
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.7%	34,582	34,582	100.0%	1	5,590	4.9%
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	2.5%	27,356	27,356	100.0%	3	7,740	5.0%
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.8%	27,042	27,042	100.0%	1	5,270	5.2%
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	5.3%	104,543	104,543	100.0%	2	18,200	5.2%
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.6%	12,017	12,017	100.0%	1	1,840	4.9%
関東圏-7	GLP 加須	11,500	4.0%	76,532	76,532	100.0%	1	12,600	5.2%
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.8%	19,706	19,706	100.0%	1	2,650	5.2%
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	6.7%	101,272	100,162	98.9%	4	20,100	5.0%
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	2.4%	31,839	31,839	100.0%	1	7,320	5.0%
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.5%	18,460	18,460	100.0%	1	4,470	5.2%
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	3.4%	43,537	43,537	100.0%	2	10,300	4.9%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	5.1%	59,208	59,208	100.0%	2	15,700	4.9%
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.7%	12,925	12,925	100.0%	1	5,390	4.6%
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.7%	40,277	40,277	100.0%	1	8,210	5.1%
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	1.1%	18,281	18,281	100.0%	1	3,560	4.9%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	2.2%	45,582	45,582	100.0%	1	7,140	5.3%
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,200	6.4%	64,198	64,198	100.0%	2	18,700	4.6%
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	2.3%	17,108	17,108	100.0%	1	6,900	4.6%
関東圏-20	GLP 辰巳Ⅱb	1,056	0.4%	3,359	3,359	100.0%	1	1,120	5.0%

(注1) データは全て2014年8月31日時点。

(注2) 各鑑定評価書におけるNCF直接還元利回り。

## ポートフォリオ一覧(2)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2014年8月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.7%	29,829	29,829	100.0%	1	4,980	5.4%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	2.8%	43,283	43,283	100.0%	1	8,230	5.1%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	3.1%	56,511	56,511	100.0%	1	10,100	5.4%
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.7%	16,080	16,080	100.0%	1	2,120	5.7%
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.8%	39,339	39,339	100.0%	1	5,450	5.5%
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	8.6%	110,224	110,224	100.0%	6	25,200	4.9%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.7%	12,342	12,342	100.0%	1	2,120	5.5%
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.8%	19,545	19,545	100.0%	1	2,700	5.9%
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.7%	10,372	10,372	100.0%	1	2,080	5.5%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	1.2%	20,407	20,407	100.0%	1	3,970	5.4%

(注1) データは全て2014年8月31日時点。

(注2) 各鑑定評価書におけるNCF直接還元利回り。

## ポートフォリオ一覧(3)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2014年8月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
その他-1	GLP 盛岡	808	0.3%	10,253	10,253	100.0%	1	841	6.5%
その他-2	GLP 富谷	2,820	1.0%	20,466	20,466	100.0%	1	2,930	5.8%
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	1.4%	24,335	24,335	100.0%	1	4,340	5.9%
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.9%	27,671	27,671	100.0%	4	2,690	5.8%
その他-5	GLP 東海	6,210	2.2%	32,343	32,343	100.0%	1	6,900	5.1%
その他-6	GLP 早島	1,190	0.4%	13,574	13,574	100.0%	1	1,260	6.2%
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.9%	14,447	14,447	100.0%	1	2,560	5.6%
その他-8	GLP 基山	4,760	1.7%	23,455	23,455	100.0%	1	5,070	5.5%
その他-9	GLP 鳥栖 III	793	0.3%	11,918	11,918	100.0%	1	866	5.7%
その他-10	GLP 仙台	5,620	2.0%	37,256	37,256	100.0%	1	5,910	5.7%
その他-11	GLP 江別	1,580	0.6%	18,489	18,489	100.0%	1	1,900	5.9%
その他-12	GLP 桑名	3,650	1.3%	20,402	20,402	100.0%	1	4,140	5.8%
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.7%	10,981	10,981	100.0%	1	2,250	5.8%
その他-14	GLP 小牧	10,300	3.6%	52,709	52,709	100.0%	2	10,800	5.0%
合計		285,061	100.0%	1,490,181	1,489,071	99.9%	66	306,507	5.2%

(注1) データは全て2014年8月31日時点。

(注2) 各鑑定評価書におけるNCF直接還元利回り。

## 含み益の拡大

- ・キャップレート<sup>1</sup>は縮小傾向、保有物件の含み益<sup>2</sup>が拡大
- ・2014年8月末日現在、含み益<sup>2</sup>は約24,169百万円

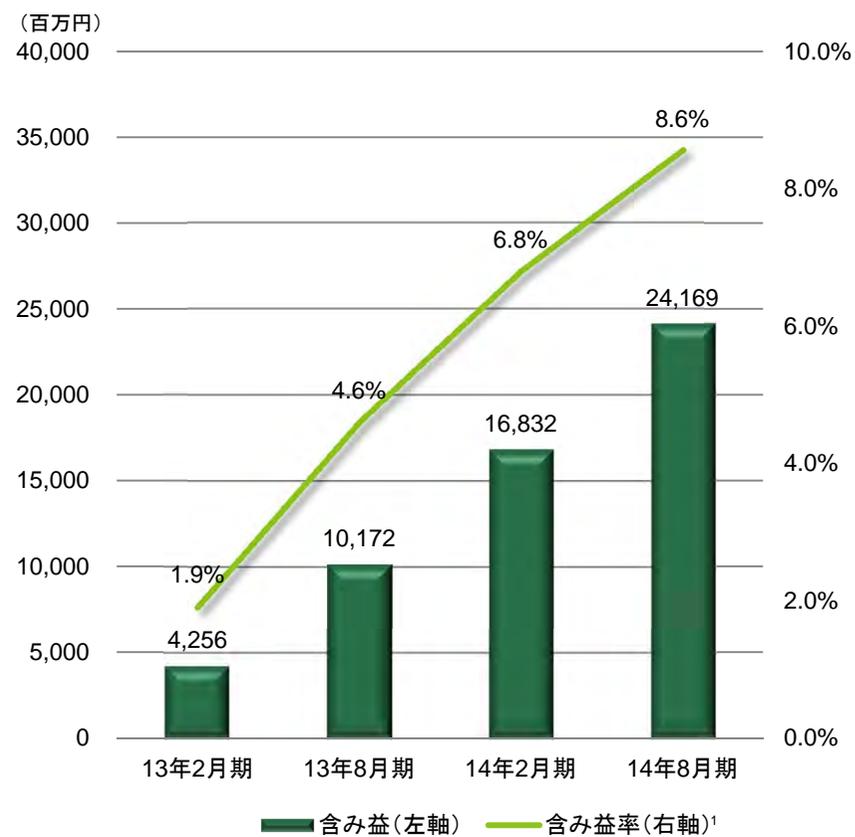
### 鑑定評価キャップレートの推移<sup>1</sup>

物件数 取得時期	取得価格 (百万円)	取得時 NOI利回り	鑑定評価キャップレート			
			2013年 2月期末	2013年 8月期末	2014年 2月期末	2014年 8月期末
上場時33物件 (2013年1月 及び2月)	221,311	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%
第1回PO9物件 (2013年10月及び 2014年3月)	56,000	5.6%	—	5.4%	5.3%	5.2%
第2回PO11物件 (2014年4月及び 2014年9月)	61,580	5.0%	—	—	—	4.9%

(注1) 各時点における鑑定上のNOIを鑑定評価額で割ったもの。

(注2) 期末鑑定評価額-期末簿価にて計算している。

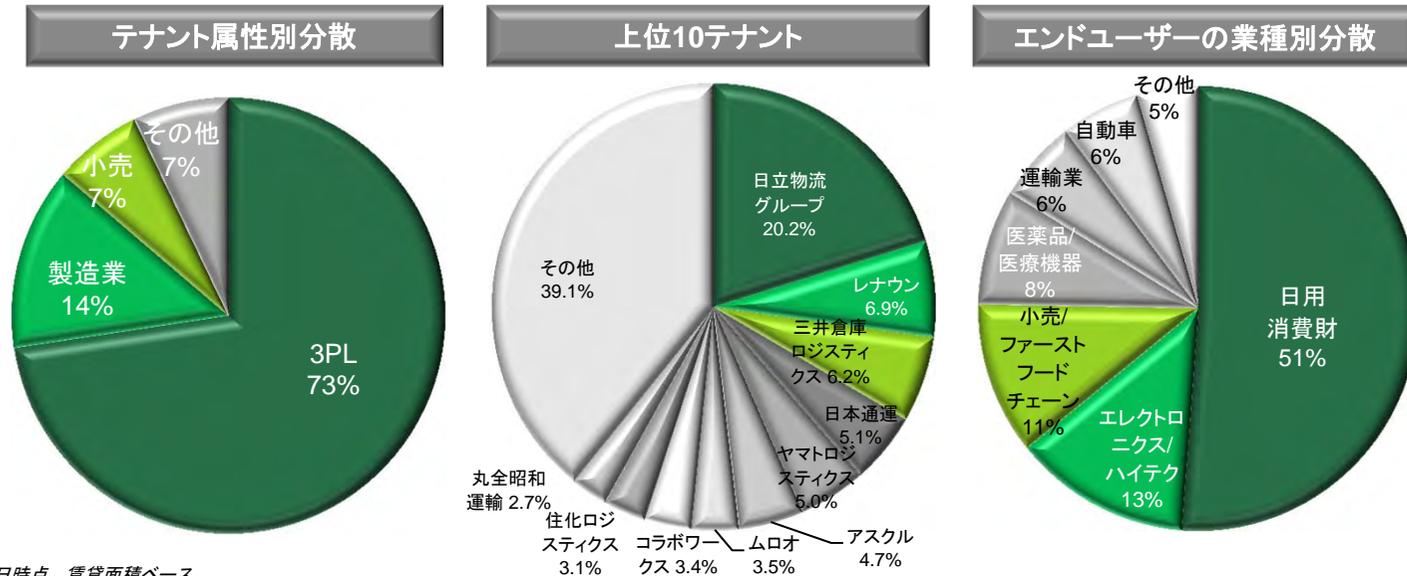
### 含み益の推移



(注1) 含み益率=含み益(期末鑑定評価額-期末簿価)/期末簿価

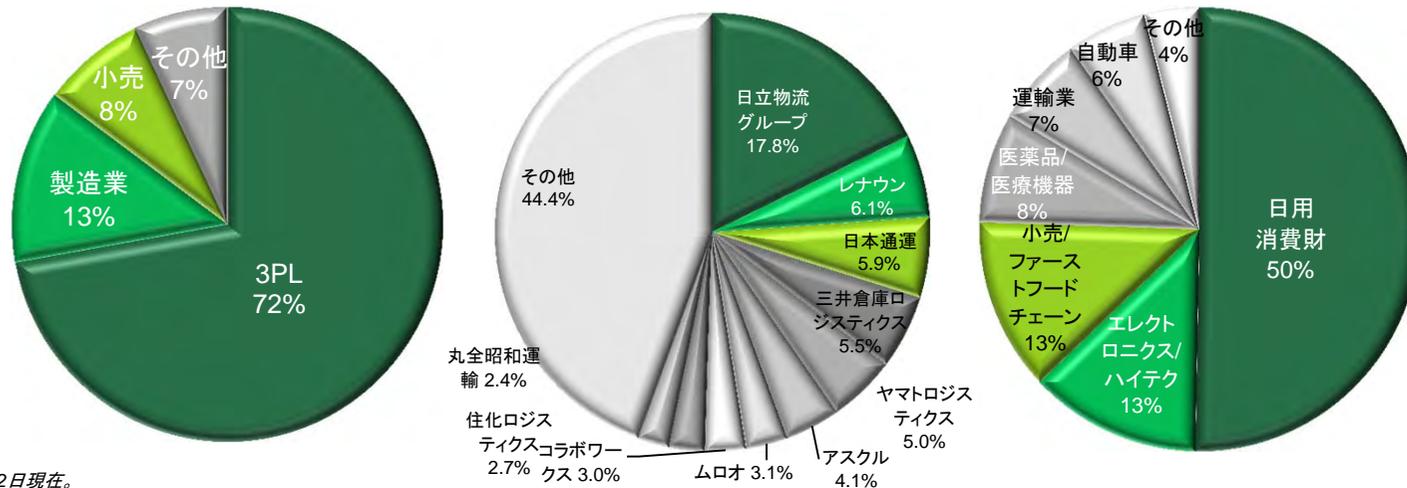
## テナント分散の状況

**44** 物件  
(2014年8月末時点)



(注1) データは全て2014年8月31日時点。賃貸面積ベース。

**53** 物件  
(2014年9月2日時点)

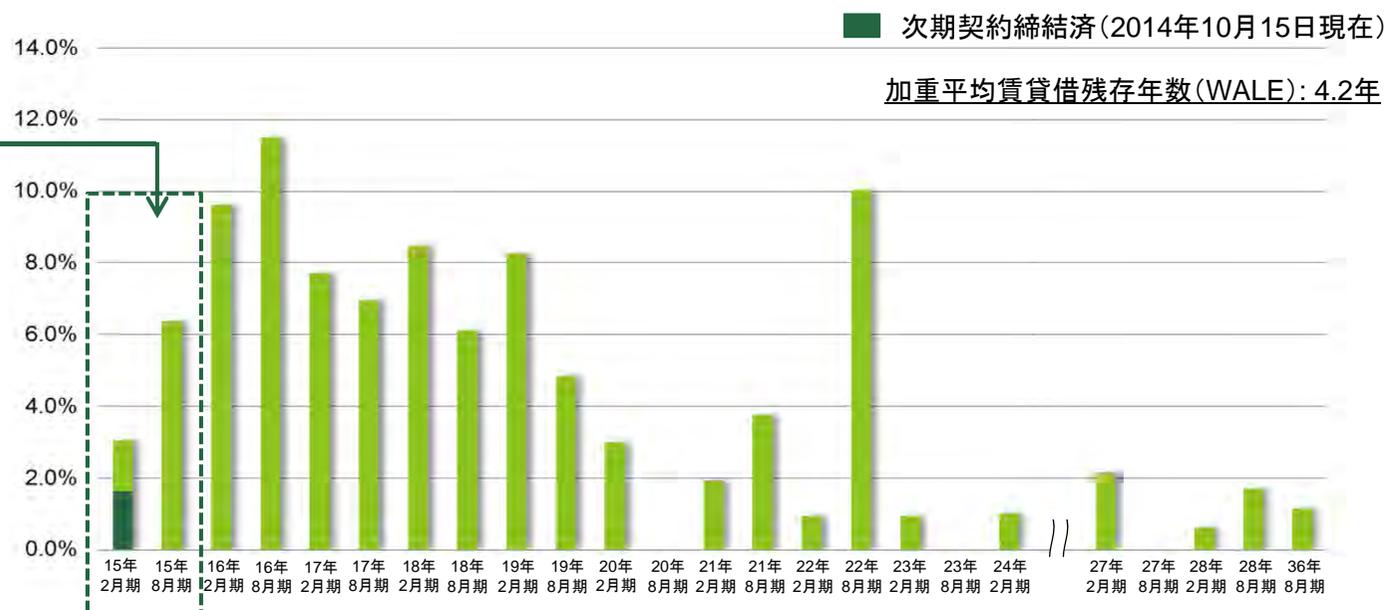


(注1) 新規物件取得後2014年9月2日現在。

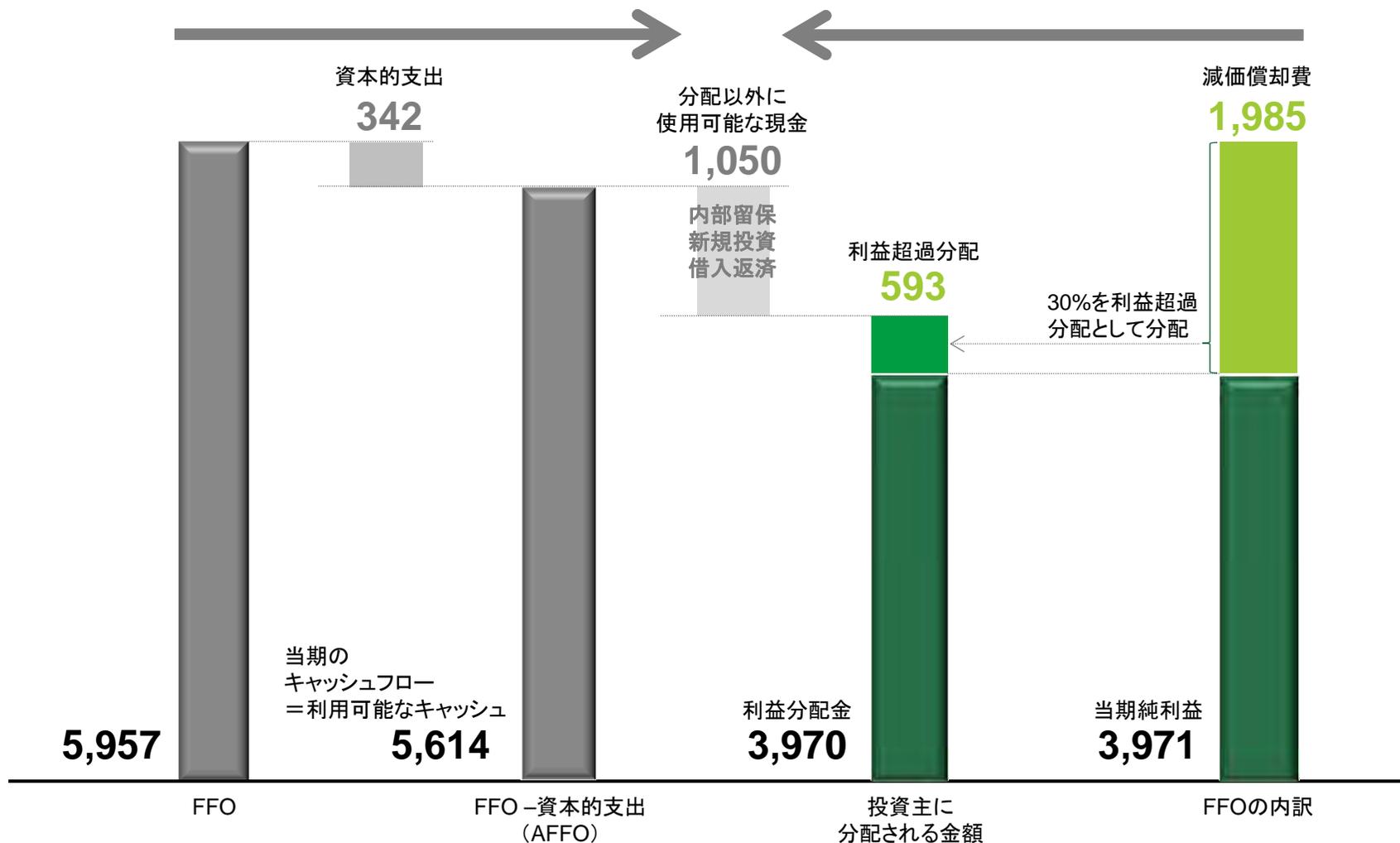
## 2015年2月期及び2015年8月期の賃貸借契約の状況(53物件ベース)

## 2015年2月及び2015年8月期における賃貸借契約の状況

	対象面積	内、契約更改済面積
契約満期日	158,905 m <sup>2</sup>	27,424 m <sup>2</sup>
（内、定借）	(123,415 m <sup>2</sup> )	(17,890 m <sup>2</sup> )
（内、普通借）	(35,489 m <sup>2</sup> )	(9,533 m <sup>2</sup> )
中途解約条項による中途解約日(除普通借)	21,838 m <sup>2</sup>	21,838 m <sup>2</sup>
賃料改定条項による改定日	194,833 m <sup>2</sup>	60,618 m <sup>2</sup>
（内、CPI上下連動条項付）	(40,366 m <sup>2</sup> )	(37,013 m <sup>2</sup> )

賃貸借満期の分散状況(2014年8月末日時点:全て賃貸面積ベース)<sup>1</sup>(注1)賃貸面積合計: 1,692千m<sup>2</sup>

## 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

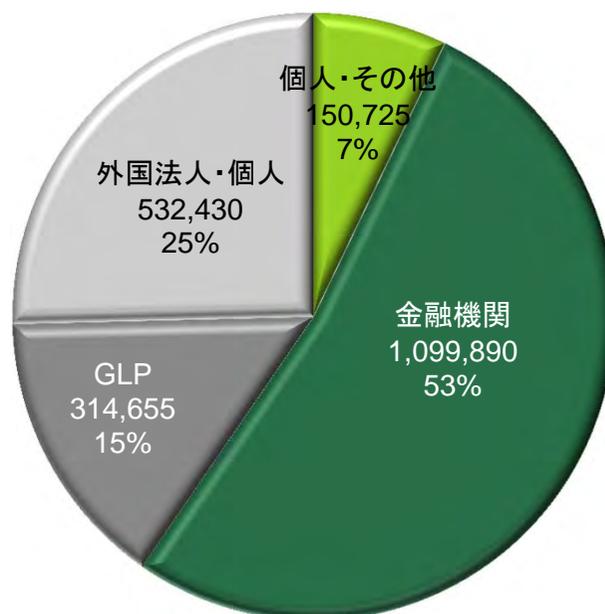


(注1)金額は切り捨てで記載している。

数値は2014年8月期実績(単位:百万円)

## 投資主の状況

## 所有者別分布



## 上位投資主の概要

名称	投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	371,177	17.6%
GLPキャピタルジャパンツープライベートリミテッド	311,455	14.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	199,881	9.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	148,861	7.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	97,170	4.6%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	65,295	3.1%
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND	49,166	2.3%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	44,745	2.1%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	27,958	1.3%
三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	23,425	1.1%
<b>合計</b>	<b>1,339,133</b>	<b>63.8%</b>

(注1)比率は切り捨てで記載している。



# ディスクレームー

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。本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。本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、本投資法人の将来の方針や本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。本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、本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:03-3289-9630  
<http://www.glpjreit.com/>