



2015年8月期 決算説明資料

2015年10月14日

GLP 投資法人 (3 2 8 1)



Investment In Modern Logistics Facilities



01 2015年8月期決算の概要

- 04 2015年3月以降のトピックス
- 05 2015年8月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 06 2015年8月期: 分配金の変動(対前期比)

02 物流不動産マーケットの動向

- 08 新規供給の順調な消化
- 09 GLP投資法人のポートフォリオの安定性
- 10 引き続き活発な物流不動産売買

03 第3回公募増資の概要

- 12 3年連続の公募増資を実施
- 13 新規取得物件の概要
- 15 バランスを追及しクオリティの高いポートを形成
- 16 旺盛な需要を獲得

04 GLP投資法人のコミットメント

- 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 2015年8月期の取り組み
- 21 今後のポートフォリオ拡大機会の追求
- 22 内部成長 6期連続の賃料増額を実現
- 23 収支向上の取り組み
- 24 今後の内部成長の可能性
- 25 財務の安定性と投資主リターンを両立させる財務戦略
- 26 財務戦略を支えるGLP投資法人の3つの特性
- 27 上場以降のトラック・レコード

05 業績予想と成長へのロードマップ

- 29 2016年2月期及び2016年8月期業績予想の概要
- 30 成長へのロードマップ
- 31 サステナビリティに関する取り組み
- 32 投資主ニーズに応える革新的な施策

01 2015年8月期決算の概要

- 04 2015年3月以降のトピックス
- 05 2015年8月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 06 2015年8月期: 分配金の変動(対前期比)

2015年3月以降のトピックス

外部成長

GLP 神戸西(71億円)の取得 (GLP開発ファンドより)



RoFLにGLP 厚木IIを追加



GLP 野田吉春の取得機会を確保、OTAスキームの活用



上場後3年連続となる公募増資を実施

- 5物件(380億円)を取得
- 223億円のEquityと借入金145億円を調達



財務戦略

投資法人債
15億円の発行

コミットメントライン
(60億円)の設定

3月

4月

5月

6月

7月

8月

9月

内部成長

GRESBにおいて
Green Starを取得



契約更改において、平均9.6%、年間賃料総額+119百万円相当の賃料増額を実現 (6期連続の賃料増額)

2015年8月期:決算の概要(対期首予想比)

- 2015年8月期の1口当たりの分配金は期首予想比 +45円(+2.1%)を実現
- 2015年5月にGLP 神戸西を取得したことにより、分配金は増加

項目		2015年 2月期実績	A 期首予想 (4/14時点)	B 2015年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	10,991	10,929	11,075	145
	営業利益	5,801	5,625	5,733	108
	経常利益	4,695	4,550	4,649	98
	当期純利益	4,695	4,549	4,648	98
1口当たり 分配金(円)	合計	2,256	2,195	2,240	45
	利益超過分配金を除く	1,964	1,903	1,944	41
	利益超過分配金	292	292	296	4
その他	稼働率 (契約ベース) ¹	98.6% (98.9%)	—	99.0%	—
	NOI(百万円)	9,274	9,123	9,287	164
	NOI利回り	5.5%	—	5.4%	—

2015年8月期

当期純利益における主な差異要因
(期首予想比: +98M)

+65M**GLP 神戸西の取得**

- ① 賃貸事業損益の増加(+102M)
- ② AM Feeの増加(-19M)
- ③ ファイナンスコストの増加(-18M)

+30M**不動産賃貸事業損益の増加等**

- ① 固定資産税等の評価替えによる減額(+12M)
- ② 電気料の単価減等に伴う水道光熱費の減少(+15M)
- ③ その他(修繕費の下振れ等)(+3M)

+3M**その他各種費用の減少**

ファイナンスコストの低下等

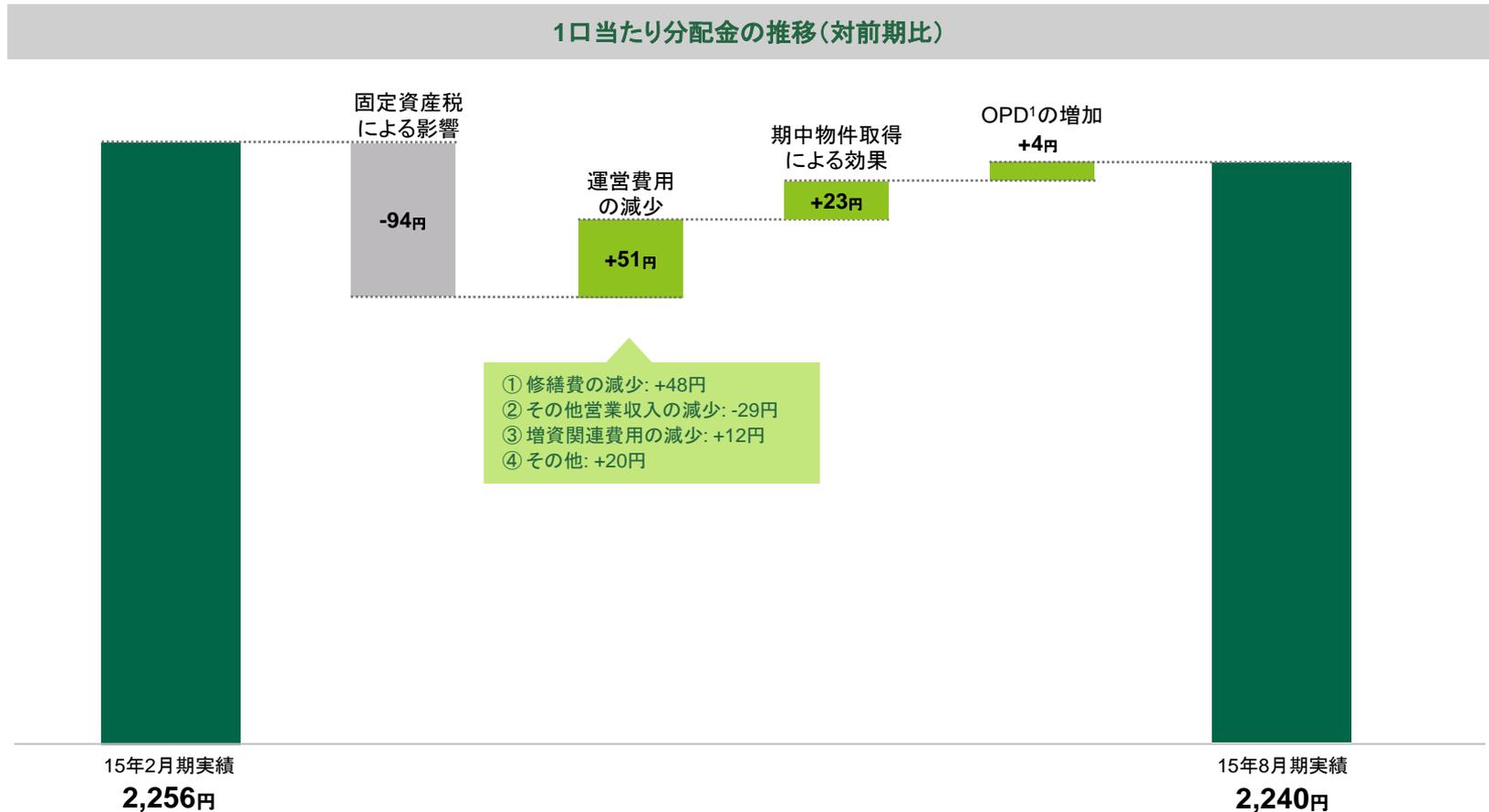
※金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載している。

1. 「稼働率」は、該当月末日現在における各資産に係る「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して算出している。

括弧内の数値は「総賃貸面積」に加えて、空室区画の内、当該月末現在で既に賃貸借契約を締結済みであり、将来の稼働が確定した区画を含めた面積を「総賃貸面積」と見なし、「総賃貸可能面積」に占める割合を示している。

2015年8月期:分配金の変動(対前期比)

- 2014年に取得した13物件の固定資産税224百万円の費用化の影響をGLP神戸西の取得及び運営費用の削減等により縮小



1. OPD (Optimal Payable Depreciation): 利益超過分配

02 物流不動産マーケットの動向

- 08 新規供給の順調な消化
- 09 GLP投資法人のポートフォリオの安定性
- 10 引き続き活発な物流不動産売買

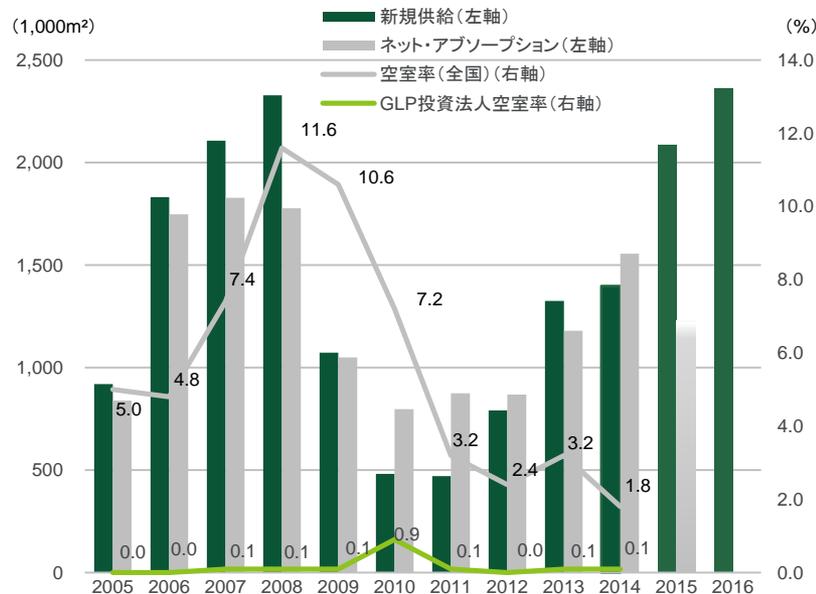
新規供給の順調な消化

■ 新規供給は2015年で約208万m²なるも、リーシングは堅調

物流不動産の需給と空室率の推移

- 2015年の新規供給のうち、6月末時点で約59%に当たる約122万m²についてリース内定済み

物流不動産の需給と空室率の推移



(出所)CBRE, GLP J-REIT
 1.全国の5,000m²以上の物流施設を対象としている。
 2.本投資法人の空室率については、2015年4月14日時点で保有する53物件のうち、当該年の3月末時点でGLPグループにて保有していた物件を対象として2005年から記載している。
 3.2015年、2016年の新規供給については予想数値。

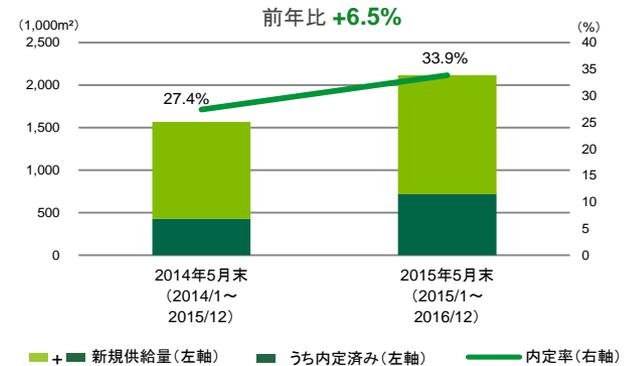
先進的物流施設における一般的なリーシング

竣工後1年程度でリースアップ

リーシングの進捗状況

- 2015年-2016年の新規供給の内、2015年5月末時点で既に34%契約済
- 供給量が増加しているにもかかわらず、前年よりもリーシングは堅調

首都圏マルチテナントにおける内定率¹



GLP 厚木IIの事例

厚木エリアに於ける堅調な需要を集め、竣工予定日より9か月前倒しで100%契約を実現

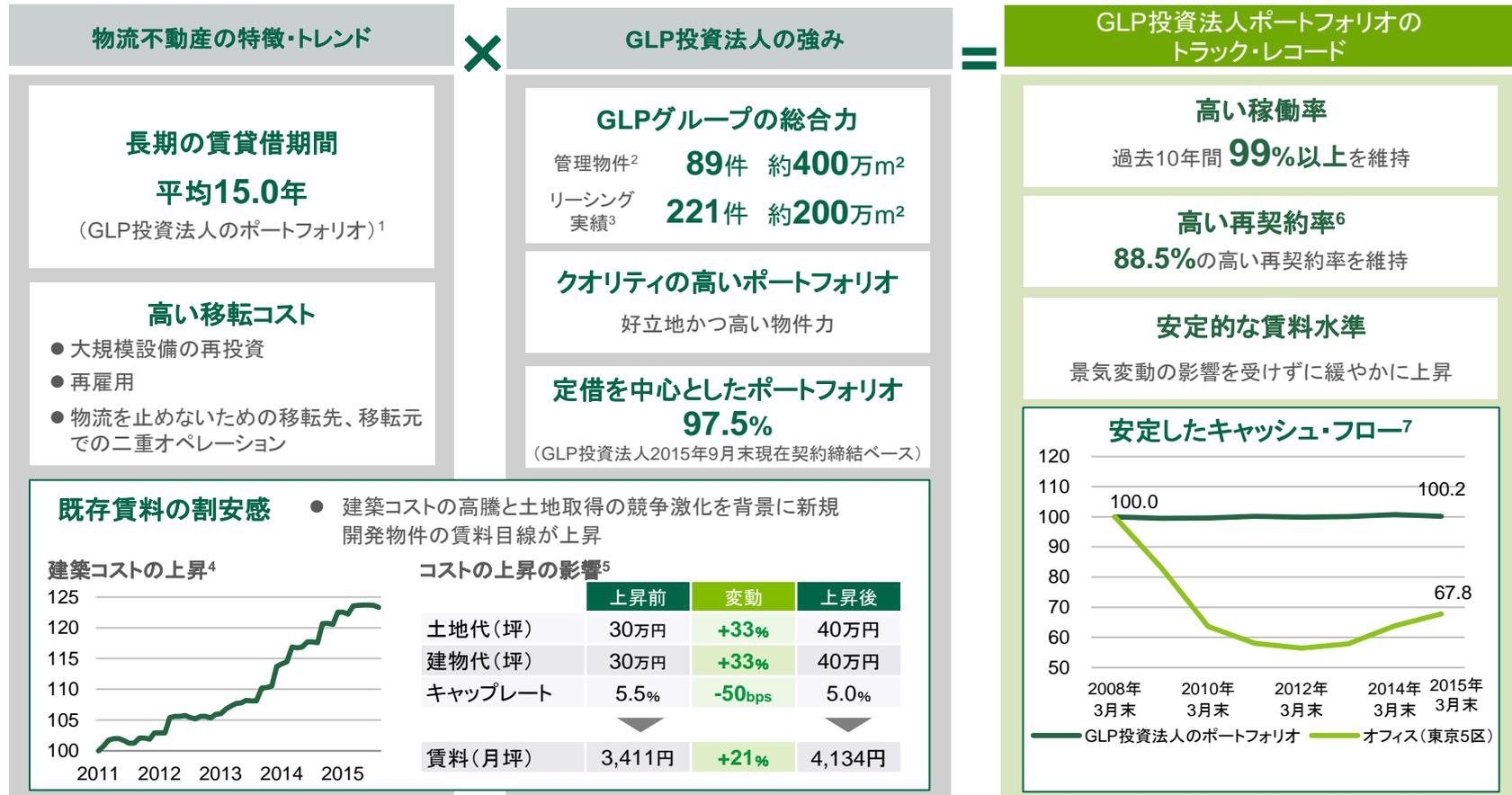


GLP厚木II (RoFL物件)

1.「内定率」は、各調査時点における賃貸借契約の内定率を示し、各調査時点における当該年とその翌年の2年間の首都圏において供給される予定の延床面積1万坪以上のマルチテナント型賃貸用物流施設に係る新規供給床面積の合計値に対する、内定済み床面積の合計値の比率です。

GLP投資法人のポートフォリオの安定性

- 稼働した物流施設は長期的に安定傾向
- GLP投資法人のポートフォリオは、景気やマーケットの需給に影響を受けず安定したトラックレコードを有する



1. 2015年8月末時点でGLP投資法人の所有している物流施設から2015年5月1日取得のGLP 神戸西を除く53物件ベース。当該物件に入居している企業が、当該施設を使用開始した日から、2015年10月1日時点で有効な賃貸借契約の満了日までの期間を賃貸面積で加重平均したものを、ただし、入居企業が所有していた施設をセールアンドリースバックで取得し、現在も継続して使用している場合には、施設の竣工日の翌日を起算日として期間を算出している。

2. 管理物件数及びその延床面積については、2015年3月末時点。

3. 契約更改及び既存テナント退去後のリテナントを含みます。

4. 出所:建設物価調査会

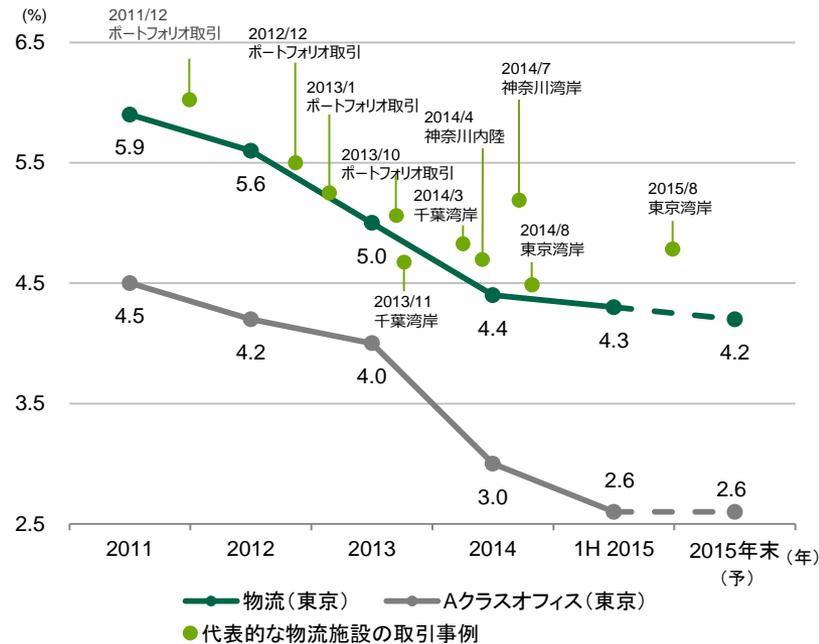
5. 以下の前提条件を置き、簡易的に試算:容積率200%を使い建物を建築、諸費用は土地代及び建物代の10%、開発利益:15%、経費率15%、延床面積における賃貸可能面積の割合比90%

6. p.22「再契約率」参照 7. p.26「安定したキャッシュ・フロー」参照

引き続き活発な物流不動産売買

- 物流不動産のキャップレートの低下は鈍化
- 流動性の確立及び良好な金融環境が物流不動産マーケットを下支えしている

物流不動産のキャップレートの動向¹



物流不動産マーケットを取り巻く環境

リーマン・ショック前(2007年時点)と現在(2015年)の比較

1. 取引参加者数の増加により物流不動産は投資対象不動産として認知度・流動性を確立
2. リーマン・ショック中に落ち込んだ金融機関の貸出態度はリーマン・ショック前の水準まで回復し、一方で金利は大きく低下
3. 物流不動産は継続して高い稼働率を維持し、賃料は上昇。物流不動産の安定性を証明

	リーマン・ショック前 (2007年時点)	2015年時点
取引参加者数	13社	33社
金融機関 貸出態度DI ¹	18/4(大企業/中堅)	29/11(大企業/中堅)
金利 ² (10年JGB)	1.44-1.96%	0.21-0.52%
稼働率	99%	99%
賃料水準 ³	100	102

出所: Jones Lang LaSalle (JLL)

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。

1. Appendix p.41参照 2007年時点:2007年12月末時点 2015年時点:2015年6月末時点
 2. Appendix p.41参照 2007年時点:2007年1月~12月 2015年時点:2015年1月~9月
 3. 2007年時点の数値:本投資法人の上場時保有資産30物件のうち、2008年3月以降GLPグループで保有していた23物件から2015年時点で空室である2物件を除外した21物件ベースの賃料水準を指数化して試算

03 第3回公募増資の概要

- 12 3年連続の公募増資を実施
- 13 新規取得物件の概要
- 15 バランスを追及しクオリティの高いポートを形成
- 16 旺盛な需要を獲得

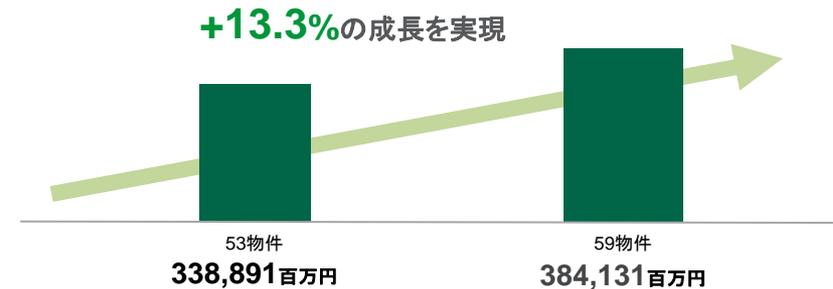
3年連続の公募増資を実施

- 2015年8月公募増資により22,385百万円を調達し、計6物件45,240百万円のポートフォリオを取得
- 分配金と1口当たりNAVの成長に貢献

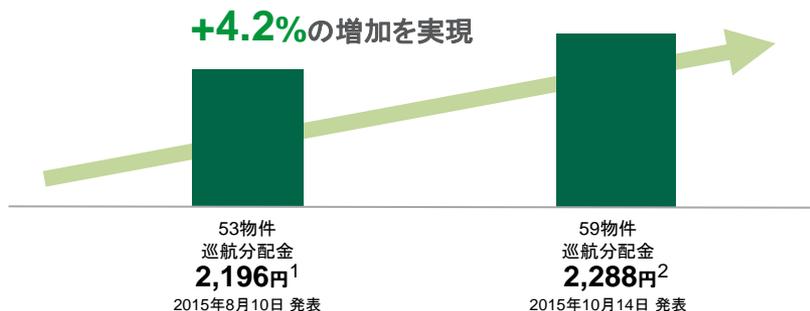
オファリングの概要

ローンチ日	2015年8月10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)	22,385百万円(投資口発行による調達) (発行投資口数:203,053口)

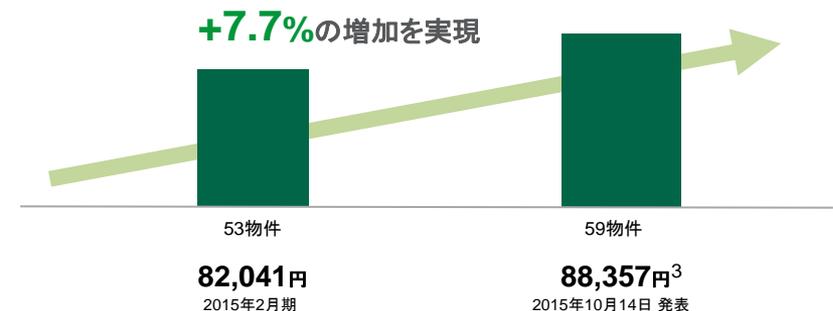
資産規模の増大



分配金の向上



1口当たりNAVの向上



1. 2015年8月10日付「平成28年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28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。
 2. 2015年10月14日付「平成27年8月期決算短信」記載の2016年8月期の分配金予想数値。
 3. 2015年8月期末時点の決算数値を基に、2015年8月末以降に新規取得を行った5物件の含み益を加算して試算。

新規取得物件の概要(1)

■ GLP開発物件を中心とした優良なポートフォリオを取得

GLP 新木場

 GLP
RoFL

GLP開発



取得価格	11,540 百万円
所在地	東京都 江東区
NOI利回り ¹	4.7%
賃貸可能面積	18,341m ²

- 都心から約7.5 km、東京メトロ「新木場」駅から徒歩圏内の抜群の立地
- 世界的な宅配企業と長期の賃貸借契約

GLP 鳥栖 I

 GLP
RoFL

GLP開発



取得価格	9,220 百万円
所在地	佐賀県 鳥栖市
NOI利回り ¹	5.4%
賃貸可能面積	74,860m ²

- 九州エリア最大級のマルチテナント型設計の先進的物流施設
- 九州の2大物流集積地の一つであり、九州エリアを縦・横断できる鳥栖エリアに立地

GLP 杉戸

 GLP
RoFL

GLP開発



取得価格	8,310 百万円
所在地	埼玉県 北葛飾郡
NOI利回り ¹	5.5%
賃貸可能面積	58,918m ²

- 圏央道開通により立地競争力の向上した杉戸エリアに所在
- 大手3PL業者との長期賃貸借契約

1. 鑑定NOI/取得価格

新規取得物件の概要(2)

■ GLP開発物件を中心とした優良なポートフォリオを取得

GLP 神戸西

 GLP
ファンド

GLP開発



取得価格	7,150 百万円
所在地	兵庫県 神戸市
NOI利回り ¹	5.4%
賃貸可能面積	35,417m ²

- GLPグループの開発した2015年竣工の先進的物流施設
- 平地の少ない神戸エリア内陸部の希少な立地

GLP 習志野

 GLP
RoFL

アクイジション



取得価格	5,320 百万円
所在地	千葉県 習志野市
NOI利回り ¹	5.2%
賃貸可能面積	23,548m ²

- 約290百万円の資本的支出をかけ大規模リニューアル済みのマルチテナント対応型施設
- 都心から25 km圏内、東京湾沿いの物流集積地に所在

GLP 成田II

 GLP
RoFL

GLP開発



取得価格	3,700 百万円
所在地	千葉県 山武郡
NOI利回り ¹	5.5%
賃貸可能面積	20,927m ²

- ランプウェイとスロープによる効率的な入出庫が可能な先進的物流施設
- 圏央道の延伸により立地競争力が向上した成田・富里エリアに所在

1. 鑑定NOI/取得価格

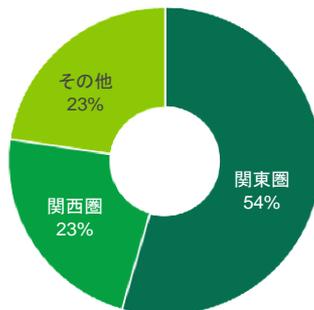
バランスを追及しクオリティの高いポートを形成

■ 資産規模の拡大とポートフォリオのクオリティの強化を実現

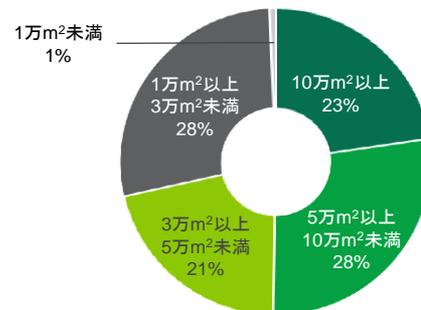
	2015年2月期末	+	取得資産	→	取得後
物件数	53		6		59
取得価格合計	338,891 百万円		45,240 百万円		384,131 百万円
平均NOI利回り ¹	5.6% ¹		5.2% ¹		5.5% ¹
平均残存賃貸借期間 ²	3.9 年		7.6 年		4.4 年
平均築年数	13.8 年		9.6 年		13.6 年
賃貸可能面積	1,692,532 m ²		232,012 m ²		1,924,545 m ²
稼働率	98.6%		99.9%		99.1%
含み益	35,794 百万円		1,610 百万円		37,404 百万円
LTV	49.1%		—		48.9% ²

■ ポートフォリオ分散の状況(59物件ベース)

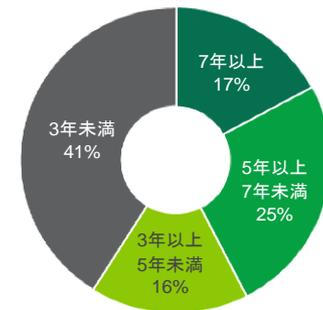
エリア別比率(延床面積ベース)



延床面積別比率(延床面積ベース)



残存賃貸借期間別比率(賃貸面積ベース)



1. 鑑定NOI/取得価格
2. 2016年2月期末想定

旺盛な需要を獲得

- 過去2回の公募増資に引き続き旺盛な需要を獲得し、条件決定翌日の投資口価格は5.2%上昇
- ローンチ直後を除き、投資口価格は東証REIT指数を常にアウトパフォーマンス

マーケットの反応

GLP投資法人 –グローバルで初の試み 社長との対話が実を結ぶ–

(略)約450億円の物件取得について、市場では「物件内容も良く、妥当な価格での取得」(アナリスト)との声が上がった。パイプラインの広がりを見せることで外部成長への期待も醸成。ローンチ当初からセカンダリーで買いが入ったとの声も聞かれ、社長自らが投資家と対話する機会を増やすことでエクイティ・ストーリーが受け入れられるグローバル・オファリングとなった。

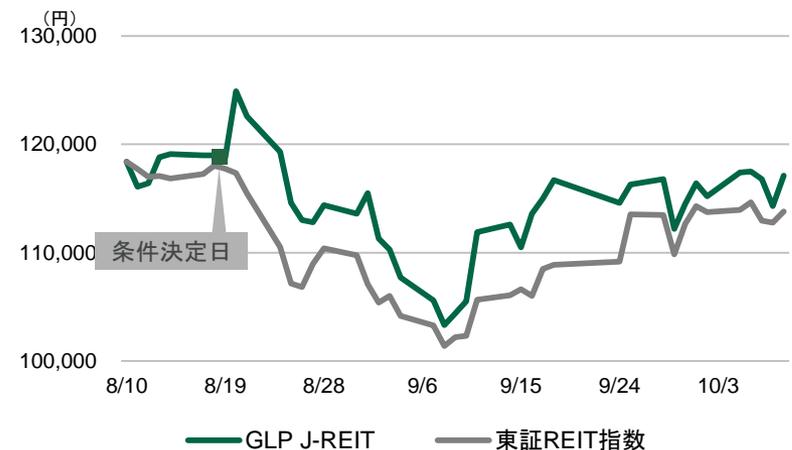
ロードショーは12～17日に、国内40件、海外35～40件実施した。今回、日本の発行体のグローバル・オファリングでは初の試みとして、海外の機関投資家向けは全てカンファレンスコールで対応。マネジメントの十分な英語力と、通常のIR活動が充実している企業だからこその運営と言える。移動時間が短縮できる分、代表取締役社長である三木真人氏のミーティングの比率を増やした。また、ローンチ当日に香港と欧米、翌日にシンガポールで15～20分かけて三木社長による説明を行うマネジメントコールを実施し、「ローンチ当初からエクイティ・ストーリーの浸透を図ろうと試みた」(関係者)という。(略)

需要倍率は「一般投資家分が約15倍、国内機関投資家分が7倍弱、海外分が13倍強、全体で約13倍」(関係者)となった。関係者は「これまでと変わらない物件取得を続けてきた継続性から投資家からの札が積まれた」といい、「経営陣と対峙し再確認したようだ」と話した。(略)(Deal Watch)

マーケティング手法の工夫

- ローンチ後の株価の変動リスクを最小化する為、マーケティング期間を短く設定
- ローンチ当日～翌日に海外投資家向けマネジメント・コールを3回実施し、エクイティ・ストーリーの浸透を図る
- 通訳不要の強みを活かし、海外投資家とは全て電話会議で対応。移動時間の短縮による効率化と増資関連費用の削減を実現

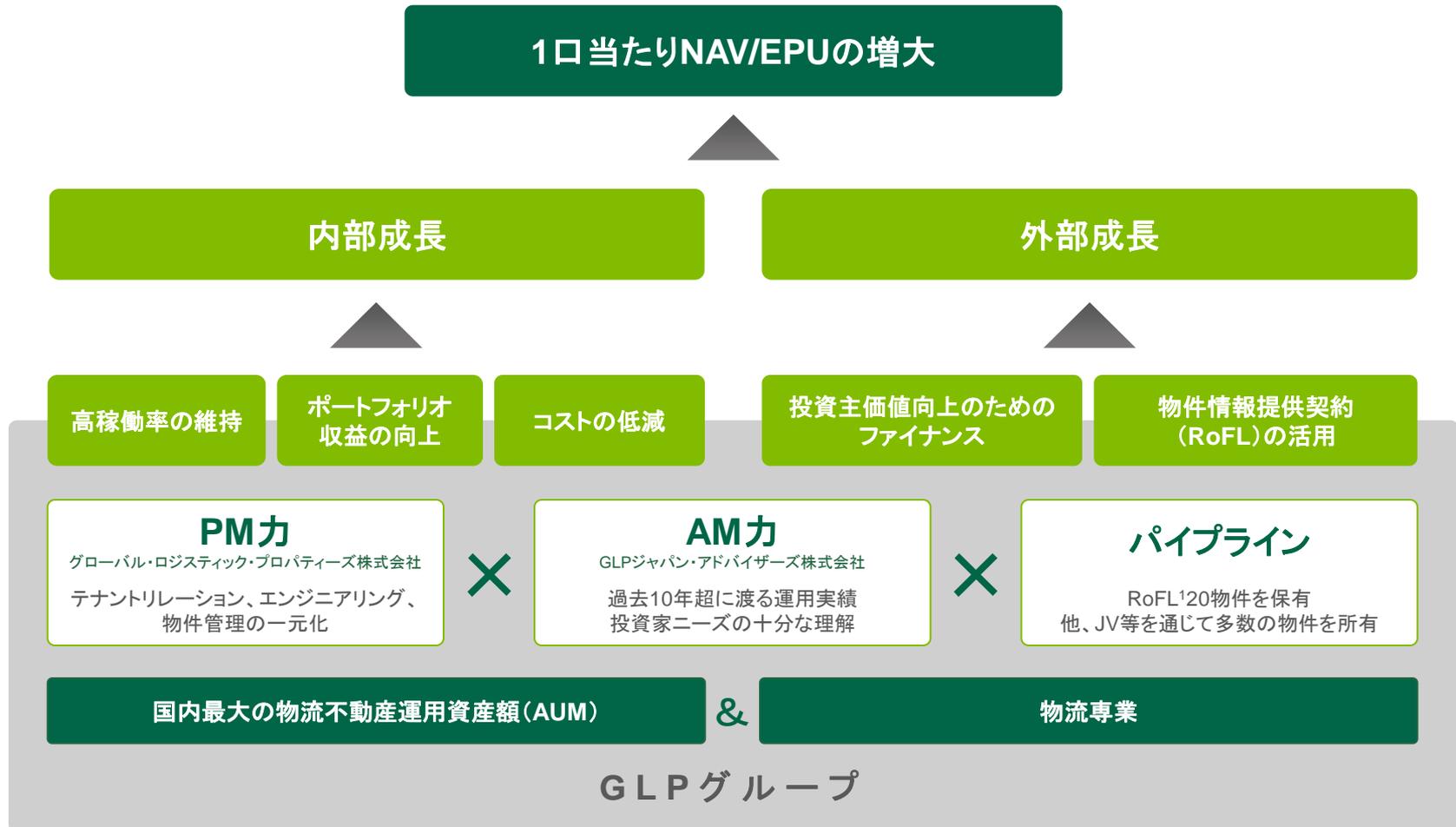
投資口価格推移



04 GLP投資法人のコミットメント

- 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 2015年8月期の取り組み
- 21 今後のポートフォリオ拡大機会の追求
- 22 内部成長 6期連続の賃料増額を実現
- 23 収支向上の取り組み
- 24 今後の内部成長の可能性
- 25 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
- 26 財務戦略を支えるGLP投資法人の3つの特性
- 27 上場以降のトラック・レコード

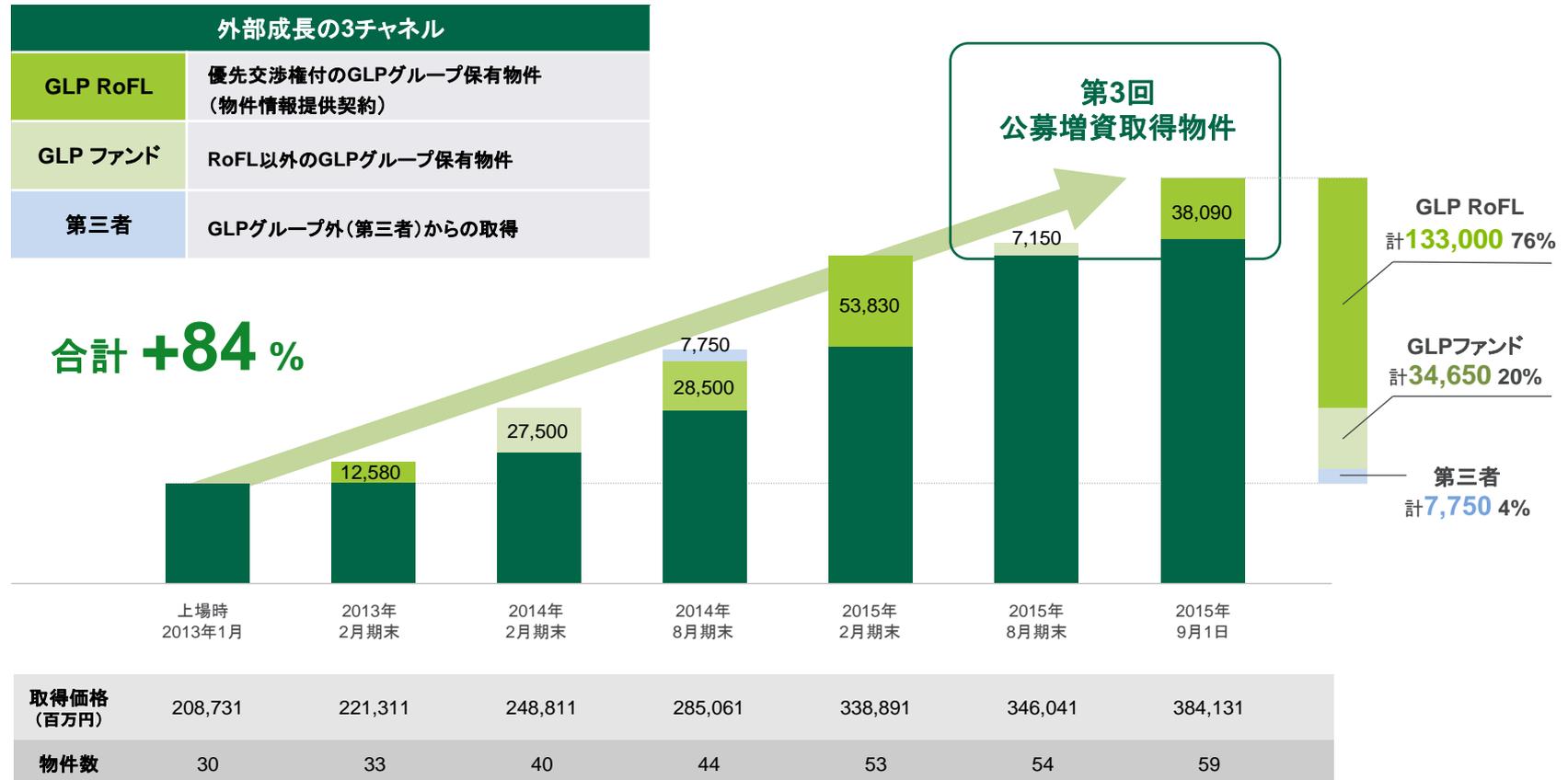
GLP投資法人のコミットメント ～内部/外部成長による投資主価値の増大～



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。

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

- 第3回公募増資により6物件、45,240百万円を取得
- 上場以降2年9ヶ月で、175,400百万円、84%の資産規模拡大を実現



外部成長 2015年8月期の取り組み

GLP RoFL IPO後初となるRoFL物件の追加

平成27年7月、GLPグループが開発する「GLP 厚木Ⅱ」をRoFLへ追加



GLP 厚木Ⅱ (竣工予定図)

- 所在地: 神奈川県愛甲郡
- 延床面積: 89,241m²
- 竣工予定: 2016年6月



物件の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・GLPグループが開発中の大型マルチテナント型先進的物流施設 ・免震設計、ランプウェイを備える
リーシング	2015年9月100%リースアップ (竣工より9ヶ月前倒し)
パイプラインの拡大	RoFLパイプラインが約 9.5% 拡大 (延床面積ベース)

GLP ファンド 開発ファンドからの初の取得

GLPグループの開発ファンドより竣工直後の「GLP 神戸西」を取得



(倉庫内部)

GLP 神戸西

- 所在地: 兵庫県神戸市「神戸テクノ・ロジスティックパーク」内
- 延床面積: 35,552m²
- 竣工: 2015年1月

物件の特色	・GLPグループによる開発物件であり、グループのノウハウが集約された先進的物流施設
リースの安定性	大手3PL事業者との間で長期の賃貸借契約を締結。同社における関西の中核拠点として稼働
取得手法	開発ファンドから相対取引で取得

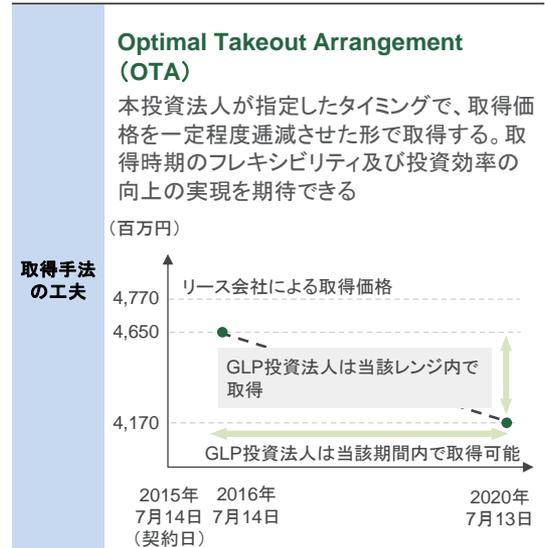
第三者 優良物件の取得機会の確保

Optimal Takeout Arrangement (OTA) の活用により第三者から「GLP 野田吉春」の取得機会を確保



- 所在地: 千葉県野田市
- 延床面積: 26,631m²
- 竣工: 2012年9月

GLP 野田吉春



外部成長 今後のポートフォリオ拡大機会の追求

- 業界随一のスポンサーパイプラインに加え、その他のチャネルにおいても豊富な物件群を有する
- GLP投資法人のポートフォリオ208万m²(延床面積ベース)に比して、大規模な外部成長余地

外部成長の3チャネル

GLPグループ「情報提供対象物件」(RoFL)

物件数: **20** 物件 稼働率: **99** % 延床面積: **103** 万m²



GLP横浜



GLP新砂



GLP浦安 GLP浦安II GLP草加 GLP三郷 GLP浦安IV GLP船橋II GLP湘南 GLP成田



GLP厚木II



GLP大阪



GLP西宮 GLP深江浜 GLP舞洲 GLP摂津 GLP滋賀 GLP富谷IV GLP藤前 GLP札幌

GLPファンド保有物件

物件数: **20** 物件 延床面積: **179** 万m²

開発ファンド等で保有する 新規開発物件

- 14物件 約125万m²
(竣工前のものを含む)



JVで保有する 安定稼働物件

- 6物件 約54万m²



第三者保有物件

多様なスキームを活用し、
取得機会の確保を図る

GLP 野田吉春



内部成長 6期連続の賃料増額を実現

■ 継続して高稼働を維持し、安定的に増額改定を実現

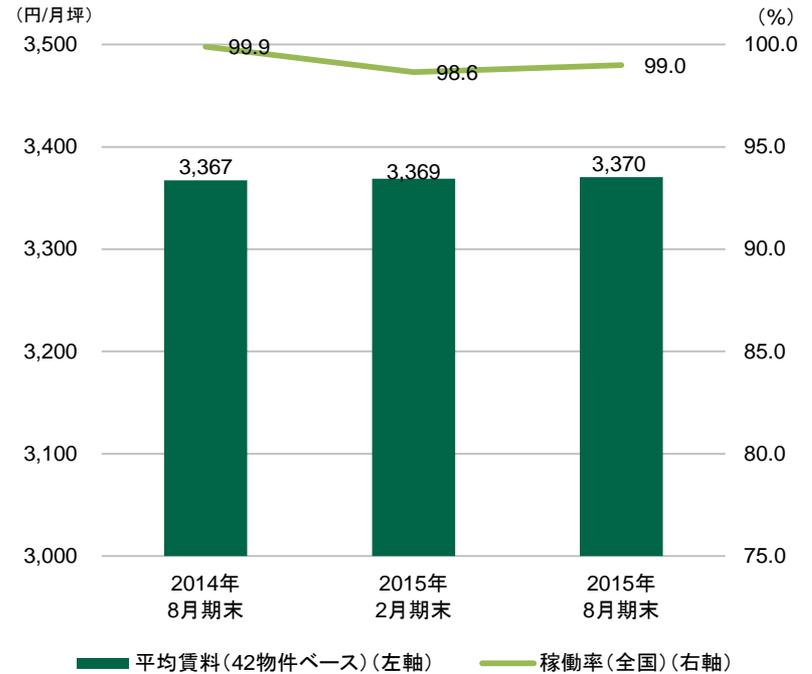
再契約率¹

88.5%

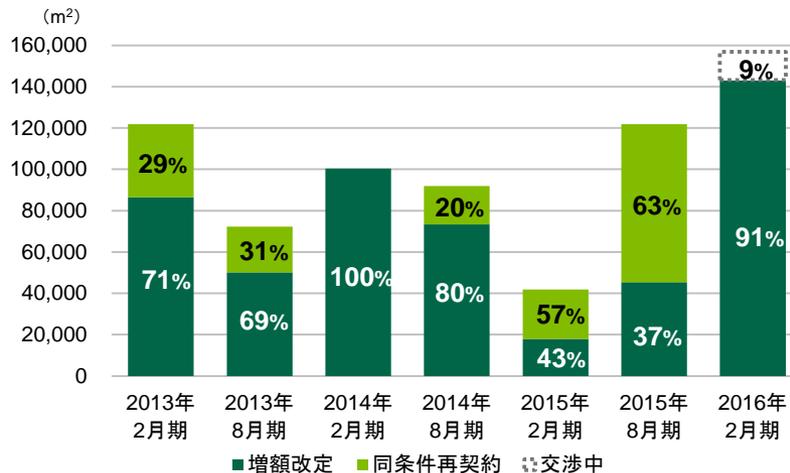
ポートフォリオデータ(9月末時点)²

稼働率 **99.1%**
 平均賃料 **3,413円**

稼働率¹と月額賃料(42物件ベース)の推移²



6期連続の増額改定の実績³



増額改定における上昇率	6.8%	2.6%	2.8%	2.6%	2.4%	2.3%	11.8%
-------------	------	------	------	------	------	------	-------

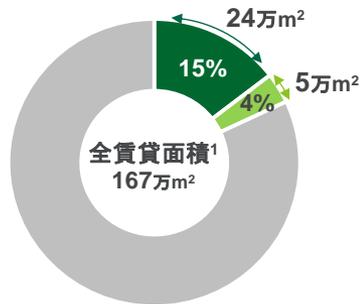
1. 本投資法人IPO～2015年10月14日まで。契約締結日ベース。
 2. 2015年9月30日時点。
 3. 賃料更改日ベース。

1. 稼働率はポートフォリオベース。
 2. 月額賃料は本投資法人が2015年8月末時点で1年以上保有している44物件の内、2015年8月末時点で空き区画のある2物件を除いた42物件ベースの賃料単価を記載している。

内部成長 収支向上の取り組み

- 2015年8月期以降に実施した契約更改において約9.6%、年間総額119百万円相当の賃料増額を実現
- マーケットの増額トレンドを取り込み、段階賃料や定借化などの取り組みを実現

2015年8月期以降の契約更改の状況



	2015年8月期	2015年9月以降
契約更改	5契約中 4件増額、1件同条件 減額なし	3契約中 3件増額 減額なし
築年 ²	築6年～26年 (平均15年)	築8年～29年 (平均13年)
エリア	関東:3物件 中部:1物件 その他:1物件	関東:1物件 関西:2物件
物件/タイプ	BTS:4物件 マルチ:1物件	BTS:2物件 マルチ:1物件

1. 2015年2月期末時点の本投資法人のポートフォリオにおける賃貸面積
2. 築年の平均は当該期間における全契約の対象物件の延床面積ベースで加重平均しており、賃料増額の平均及び賃料収入の年間総額は同物件に係る更改前の平均賃料から更改後の平均賃料への上昇率を記載(2015年8月期末時点)

2015年
8月期実績

平均 **10.0%**の
賃料増額

年間総額 約 **55** 百万円²の
賃料収入増



事例1 賃料の割安感を活かした増額改定

近年の建築コストの高騰による既存物件における賃料の割安感を活かし、競争力の高い千葉湾岸の物流集積地において契約更新のタイミングで、増額改定を実現
GLP 習志野II

2015年
9月以降実績

平均 **8.6%**の
賃料増額

年間総額 約 **63** 百万円²の
賃料収入増



事例2 段階賃料の取り込み

市場の増額トレンドを織り込み、3契約全てにおいて段階賃料(ステップアップ賃料)を設定。
GLP 枚方(例)



事例3 定借化+増額改定

GLP昭島において荷主との直接契約により、増額改定及び普通借家契約から定期借家契約へ切り替えを実現
GLP 昭島

合計
(2015年8月期～
本書の日付現在)

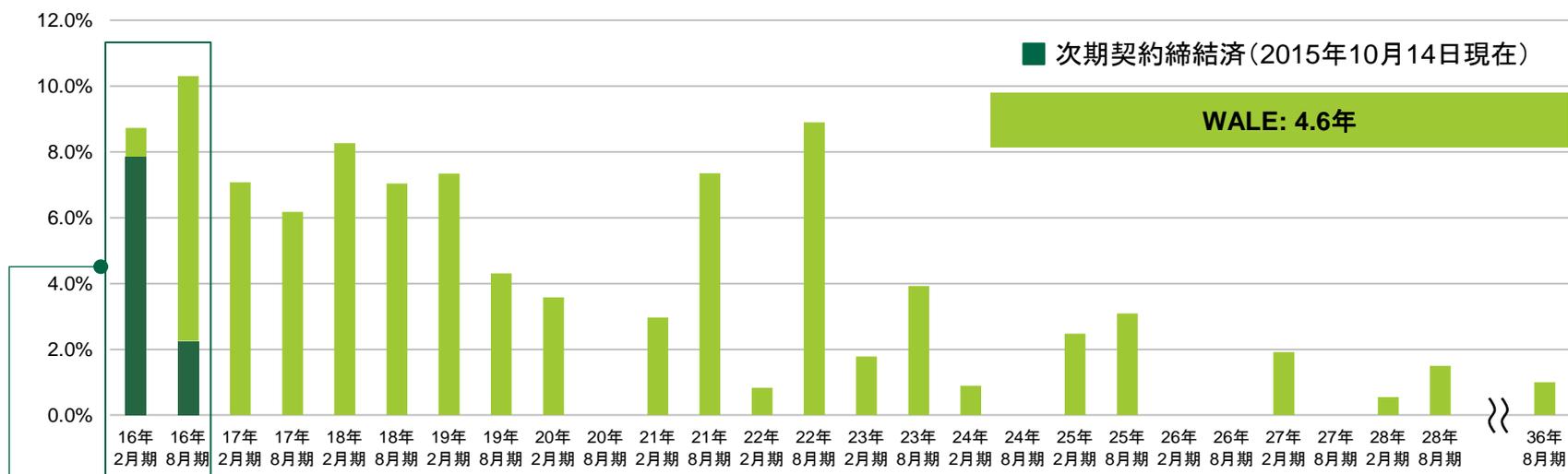
平均 **9.6%**の
賃料増額

年間総額
約 **119** 百万円²
の賃料収入増

内部成長 今後の内部成長の可能性

■ 2016年8月期末までに満期が到来する賃貸面積約362千m²の内、195千m²(54%)において契約更改済

賃貸借満期の分散状況(賃貸面積ベース)



2016年2月期及び2016年8月期における賃貸借契約の状況

項目	対象面積	内、契約更改済面積	進捗率
契約満期日	362,932 m ²	195,714 m ²	54 %
(内、定借)	(311,712 m ²)	(170,451 m ²)	55 %
(内、普通借)	(51,220 m ²)	(25,264 m ²)	49 %
中途解約条項による中途解約日(除普通借)	19,050 m ²	0 m ²	—
賃料改定条項による改定日	164,441 m ²	9,956 m ²	—
(内、CPI上下連動条項付)	(10,113 m ²)	(9,956 m ²)	—

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



財務の安定性		上場後(2013年2月期末)	2015年9月1日時点
長期化	平均調達期間	3.9年	5.6年 
固定化	固定金利比率	65.9%	83.7% 
資金調達手段の多様化	有利子負債に占める社債の割合	0%	9.7% 
借入期日の分散	借入期間の分散	借入期間1-8年	借入期間1-13年 
信用力の強化	外部格付け(JCR)	AA-(安定的)	AA-(ポジティブ) 
コミットメントラインの設定	コミットメントライン設定契約	—	60億円 
投資主リターン最大化			
コスト低減	平均調達金利	0.93%	0.88% 
LTVコントロール 45%~55%	総資産LTV	49.4%	48.9% ¹ 

財務戦略を支えるGLP投資法人の3つの特性

■ 安定したキャッシュ・フローと長期にわたる強固な銀行取引を背景に、投資家利益最大化を目指す財務戦略

安定したキャッシュ・フロー

- 景気やマーケットの需給に影響を受けない安定したポートフォリオ



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

1. 稼働率及び賃料水準を乗算し、2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示す。本投資法人の取得資産の賃料水準については、53物件のうち36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の大口株主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。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。

安定的なバンクリレーションの構築

- 主要取引銀行との取引は着実に拡大し、強固なリレーションを構築



1. 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほグループ(株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社)、三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入残高の推移。各年12月末の残高。
GLP投資法人の借入・社債及びGLPグループが日本国内で運営している / 運営していた物件に関連する借入・社債の合計を集計
2. 2007年を100とし指数化

投資家利益を重視したファイナンス運営

- 巡航LTV水準を50%未満に維持しつつ資産規模を拡大し、外部成長余力は大幅に拡大



参考: LTV上限55%までの追加取得余力

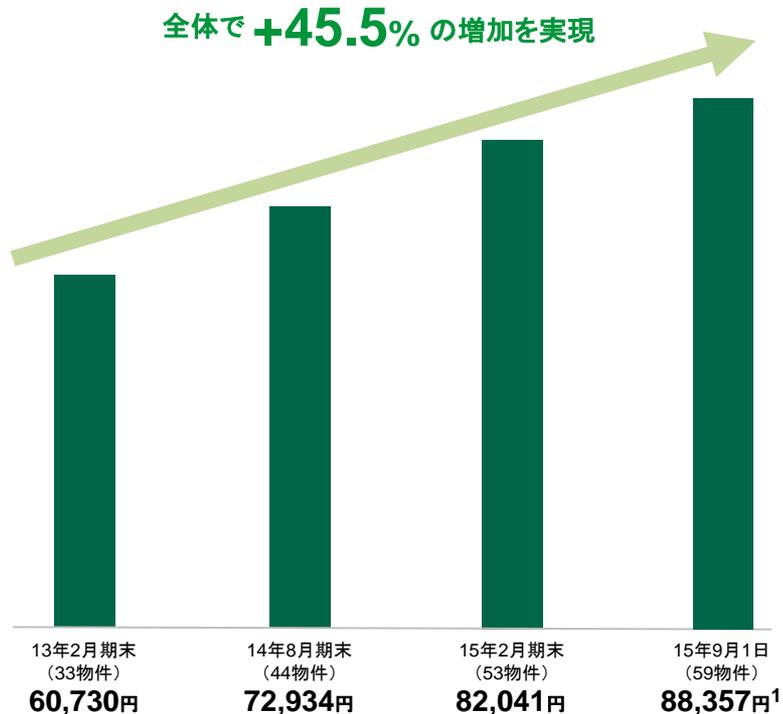
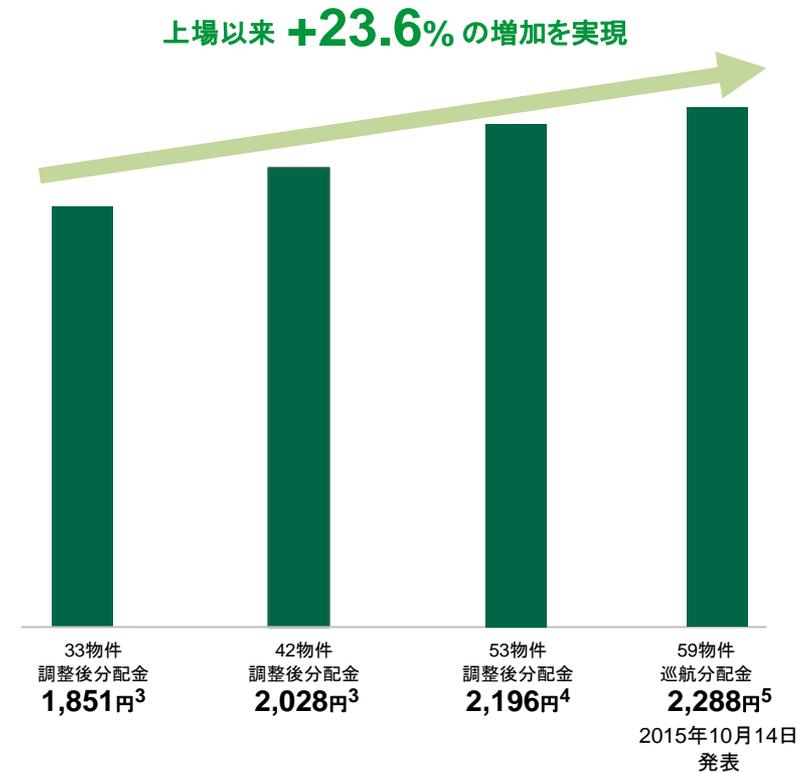


1. 第三回公募増資を考慮して計算

上場以降のトラック・レコード

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

1口当たりNAVの成長

DPUの成長²

1. 2015年8月期末時点の決算数値を基に、2015年8月末以降に新規取得を行った5物件の含み益を加算して試算。

2. OPD込の1口当たり分配金。

3. 2013年9月3日付「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。

4. 2015年8月10日付「平成28年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28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。

5. 2015年10月14日付「平成27年8月期決算短信」記載の2016年8月期の分配金予想数値。

05 業績予想と成長へのロードマップ

- 29 2016年2月期及び2016年8月期業績予想の概要
- 30 成長へのロードマップ
- 31 サステナビリティに関する取り組み
- 32 投資主ニーズに応える革新的な施策

2016年2月期及び2016年8月期業績予想の概要

- 物件取得による影響により、2016年2月期1口当たり分配金は従来予想から+135円 (+6.2%) 上方修正
- リース手数料の増加等による一時的な費用増を見込むも、新規物件の収益貢献により前期比4.0%増加

項目		A 2015年 8月期実績	B 2016年 2月期予想	B - A	2016年 8月期予想
運用状況 (百万円)	営業収益	11,075	12,276	1,201	12,283
	営業利益	5,733	6,423	689	6,280
	経常利益	4,649	5,264	615	5,159
	当期純利益	4,648	5,263	615	5,158
1口当たり 分配金(円)	合計	2,240	2,330	90	2,288
	利益超過分配金 を除く	1,944	2,029	85	1,988
	利益超過分配金	296	301	5	300
LTV	(総資産ベース)	50.0%	48.9%	-1.1%	48.5%

2016年2月期

当期純利益における主な差異要因
(対前期比: +615M)

+651M

新規取得物件による影響¹

(2015年9月取得物件5物件及びGLP 神戸西の通期稼働効果)

-36M

-51M 賃貸事業収益の減少

(リース手数料の増加 45M等)

+15M その他

(上場時の投資口交付費の償却終了等)

2015年4月14日開示済みの2016年2月期の1口当たり分配金予想 2,195円(従来予想対比+135円)(6.2%)

1. 新規取得5物件及びGLP 神戸西の賃貸事業収益の増加分の他、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

サステナビリティに関する取り組み

各種認証の取得

**DBJ Green Building認証の取得
(9物件)**



GLP 東京II



GLP 尼崎

**BELS評価を取得
(2物件)**



GLP 岩槻



GLP 神戸西

**CASBEE神戸
Aランク**

テナントに対する取り組み

■ テナントプログラムの策定



■ 顧客満足度調査の実施
■ テナントのBCPIに配慮



エレベーター用
防災キャビネット

環境・社会に対する多様な取り組み



風力発電



太陽光パネル



LED照明



氷蓄空調システム



ナンバープレート
認証システム



ユニバーサル
デザイントイレ



外構緑化



フォトロード

サステナビリティに関する
取り組みが評価され
GRESB[®]において最高位
であるGreen Starを取得
(2015年)



1. GRESB 調査とは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク調査で、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設

投資主ニーズに応える革新的な施策

J-REIT初の取組みを複数採用

スポンサーの旗艦物件を組み入れ



業界最高水準のポートフォリオ

GLP 東京

業績連動型の資産運用報酬と資産運用会社経営陣のボーナス

- 資産運用報酬の約3分の2が、**NOIとEPUに連動**
- 資産運用会社の経営陣に対するボーナスが「EPU(1口当たり当期純利益)」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**インセンティブ型報酬**

OPD(利益超過分配)の採用

安定した収益
(当期純利益)

+

OPD

余剰資金は随時
投資主へ還元

過去最大級の時価総額と最小の投資口価格によるIPO

- J-REIT市場2番目となるオファリング**総額約1,110億円**のIPOを実施(2012年12月上場時点)
- **投資口の小口化**(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

GLP投資法人の新しい取組み

OTA(Optimal Takeout Arrangement)の採用

より高い投資収益性を実現する
物件取得機会の確保

- J-REITとして初めて採用
- 取得タイミングのフレキシビリティを確保
- 期間に応じて取得価格を逡減させた形で取得が可能



GLP 野田吉春

IRに於ける新しい施策の導入

- 2015年8月の公募増資時ロードショーの効果的な運営
 - ✓ 海外投資家向けマネジメント・コールの開催
 - ✓ 海外投資家とは全て電話会議で対応(日本発行体のグローバル・オファリングでは初)
 - ✓ 移動時間の短縮によりミーティング数を増やし、移動コストの削減により増資関連費用を低減
- 決算説明会における参加者の利便性を高めるため、電話会議システムを導入

06 Appendix

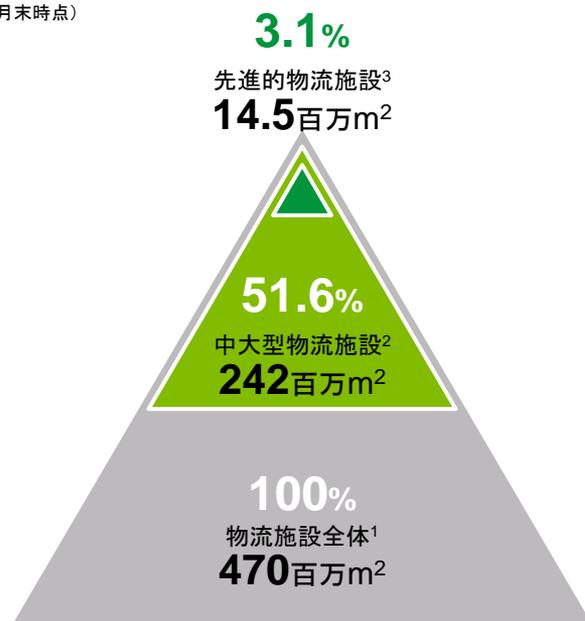
- 34 物流施設への底堅い需要は継続
- 35 先進的物流施設の需要をけん引するドライバー
- 36 有利子負債の状況
- 41 良好な資金調達環境
- 42 上場以来のDPUの推移
- 43 GLP投資法人が採用する革新的な取り組み
- 44 Global Logistic Properties Limited (“GLP”)
- 45 GLPファンド保有物件の概要
- 46 GLP投資法人のポートフォリオ概要
- 47 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ
- 48 GLP投資法人：上場前のトラックレコード
- 49 ポートフォリオ一覧(2015年8月期末時点)
- 52 鑑定評価額一覧(2015年8月期末時点)
- 55 含み益の拡大
- 56 テナント分散の状況
- 57 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 58 投資口価格の推移
- 59 投資主の状況(2015年8月期末時点)

物流施設への底堅い需要は継続

- 先進的物流施設の希少性は高く、日本の物流施設全体に占める割合は3.1%
- 高度経済成長期に建築された物流施設が建替時期を迎え、今後毎年一定量の建替えニーズが想定される

先進的物流施設のストック分析

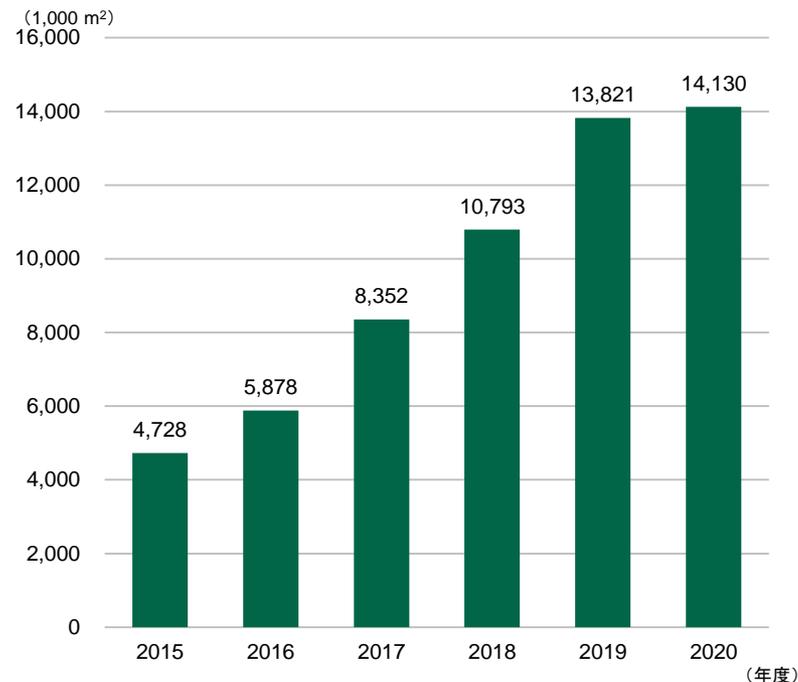
(2014年3月末時点)



出所：総務省、国土交通省、CBRE

1. 「固定資産の価格等の概要調査」及び「建築統計年報」を用いてCBREにて推計。
2. 延床面積5,000m²以上の賃貸用物流施設。
3. 延床面積10,000m²以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。

建替時期を迎える物流施設の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」をもとに資産運用会社において作成

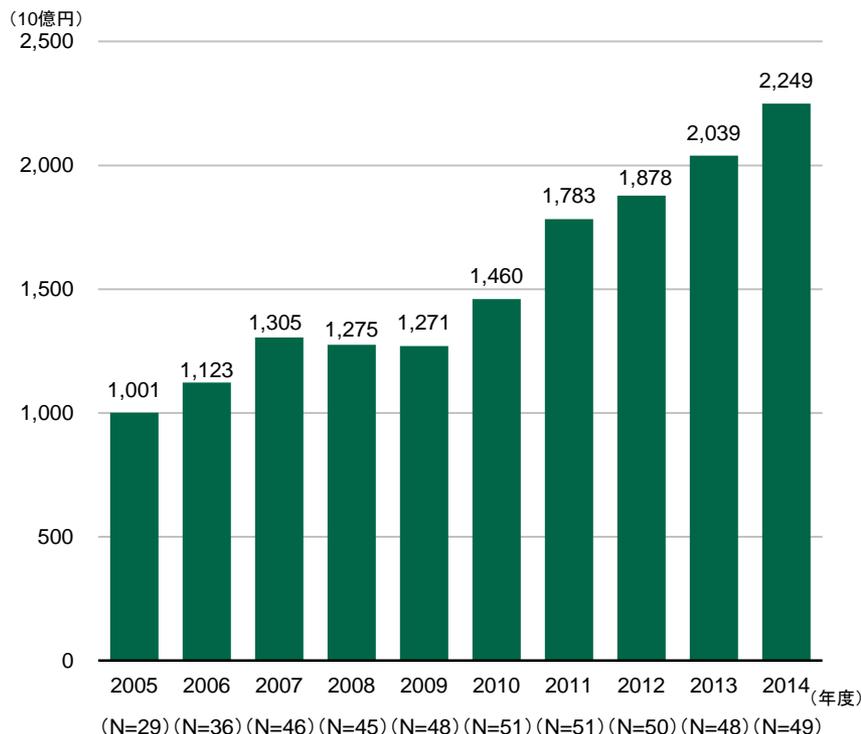
1. 経済耐用年数を50年と想定し、各年において当該経済的耐用年数を迎える物流施設(倉庫)の延べ床面積の合計を記載

先進的物流施設の需要をけん引するドライバー

- 3PL市場は引き続き業容を拡大しており、先進的物流施設への需要は継続
- EC市場は2020年には約25兆円まで拡大することが予想され、年間約100万m²の新規需要が期待される¹

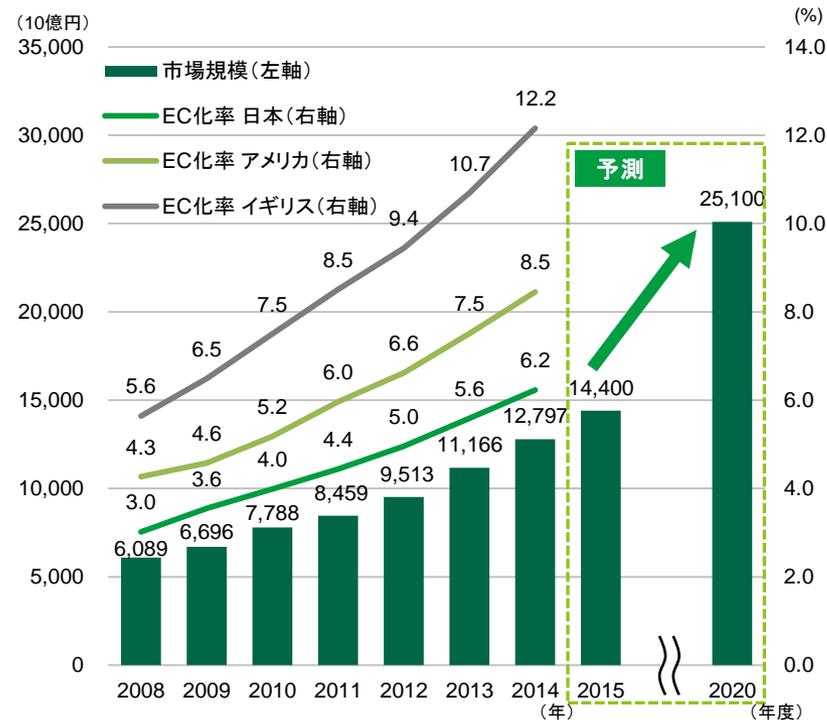
1. 出所:JLL

3PL市場規模の推移



出所: 月刊ロジスティクス・ビジネス
 1. 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。
 2. 「N」は、各年度における集計対象事業者の数を示しています。

日本と主要地域のEC化率と市場規模の比較



出所: (2014年まで)経済産業省、(2015年以降)野村総研、Euromonitor International, 2014

有利子負債の状況 1 (2015年8月期末時点)

期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 ²
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	23,800	0.85125% ¹	2013/1/4	2016/1/4
5年		24,300	1.12500% ¹	2013/1/4	2018/1/4
7年		20,800	1.40500% ¹	2013/1/4	2020/1/4
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	1.03000% (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% ¹	2013/2/1	2021/2/1
3年	株式会社三井住友銀行	1,200	0.42500%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.42500%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.42500%	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% 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	0.52091%	2014/3/3	2017/2/28
5年		12,300	0.75875% ¹	2014/3/3	2019/2/28
7年		6,100	1.08550% ¹	2014/3/3	2021/2/26
10年		3,140	1.55850% ¹	2014/3/3	2024/2/29
2.7年		4,700	0.31500%	2014/6/30	2017/2/28
12年		1,000	1.48090% ¹	2014/6/30	2026/6/30
2年		3,700	0.30500%	2014/9/2	2016/9/2
8年		13,600	0.86200% ¹	2014/9/2	2022/9/2
13年		2,700	1.85400% ¹	2014/9/2	2027/9/2
1年		株式会社三井住友銀行	400	0.23000%	2015/1/5
1年	株式会社福岡銀行	1,300	0.23000%	2015/1/5	2016/1/4
2年	株式会社三井住友銀行	4,500	0.28000%	2015/1/5	2016/12/20
2年	株式会社福岡銀行	500	0.28000%	2015/1/5	2016/12/20
2.5年	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,960	0.30500%	2015/1/5	2017/6/30
4年	株式会社日本政策投資銀行	1,250	0.31000% (固定金利)	2015/1/5	2018/12/20
4年	三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.31000% (固定金利)	2015/1/5	2018/12/20
3.8年	株式会社三菱東京UFJ銀行	800	0.29000% (固定金利)	2015/5/1	2019/2/28
6年	株式会社三井住友銀行	2,700	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
6年	株式会社みずほ銀行	700	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
6年	農林中央金庫	400	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
合計(全13行)		158,080			

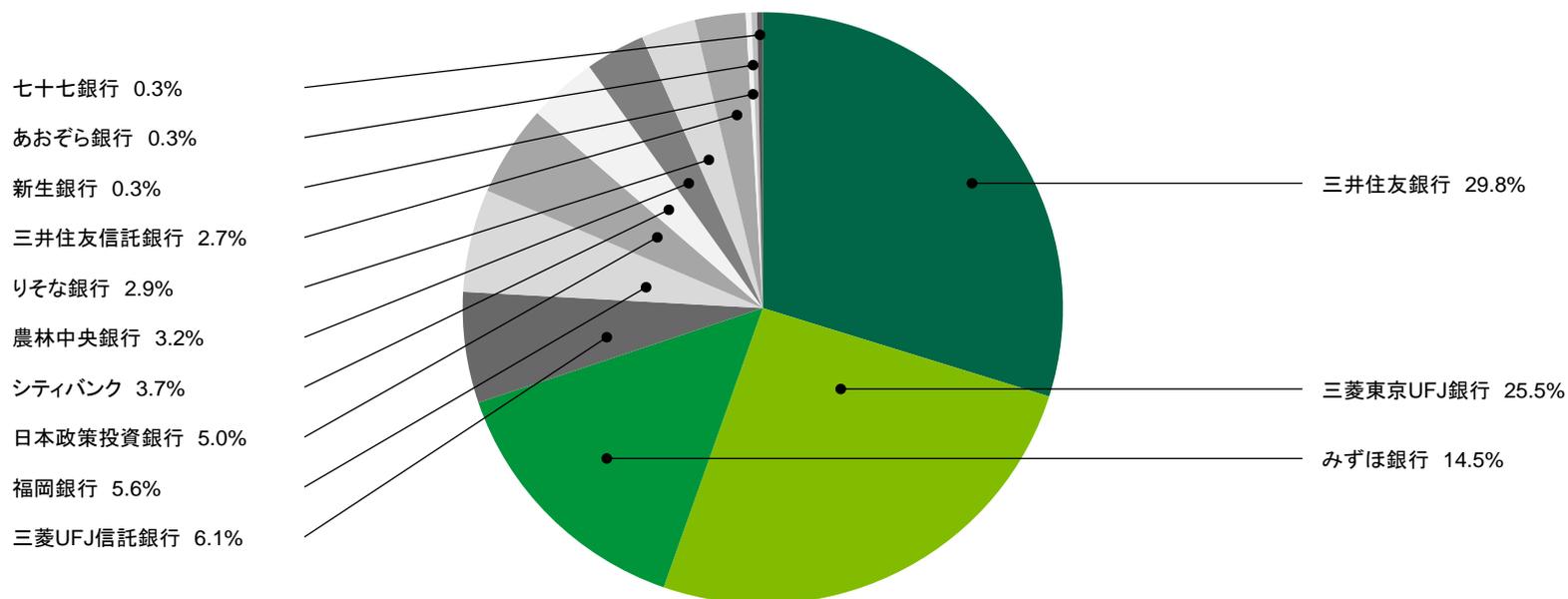
1. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載している。

2. 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日。

有利子負債の状況 2 (2015年8月期末時点)

期間	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
6年	第3回無担保投資法人債	4,500	0.51000%	2014/12/26	2020/12/25
8年	第4回無担保投資法人債	1,500	0.68000%	2014/12/26	2022/12/26
12年	第5回無担保投資法人債	3,000	1.17000%	2014/12/26	2026/12/25
10年	第6回無担保投資法人債	1,500	0.88900%	2015/6/30	2025/6/30
合計		18,500			
有利子負債の合計		176,580	0.90%		

バンクフォーメーション(2015年8月期末時点)



有利子負債の状況 1 (2015年10月14日時点)

期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 ²
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	23,800	0.85125% ¹	2013/1/4	2016/1/4
5年	株式会社三井住友銀行	24,300	1.12500% ¹	2013/1/4	2018/1/4
7年	株式会社三井住友銀行	20,800	1.40500% ¹	2013/1/4	2020/1/4
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	1.03000% (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% ¹	2013/2/1	2021/2/1
3年	株式会社三井住友銀行	1,200	0.42500%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.42500%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.42500%	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% 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		6,900	0.52091%	2014/3/3	2017/2/28
5年		12,300	0.75875% ¹	2014/3/3	2019/2/28
7年		6,100	1.08550% ¹	2014/3/3	2021/2/26
10年		3,140	1.55850% ¹	2014/3/3	2024/2/29
2.7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	4,700	0.31500%	2014/6/30	2017/2/28
12年		1,000	1.48090% ¹	2014/6/30	2026/6/30
2年		3,700	0.30500%	2014/9/2	2016/9/2
8年		13,600	0.86200% ¹	2014/9/2	2022/9/2
13年		2,700	1.85400% ¹	2014/9/2	2027/9/2
1年	株式会社三井住友銀行	400	0.23000%	2015/1/5	2016/1/4
1年	株式会社福岡銀行	1,300	0.23000%	2015/1/5	2016/1/4
2年	株式会社三井住友銀行	4,500	0.28000%	2015/1/5	2016/12/20
2年	株式会社福岡銀行	500	0.28000%	2015/1/5	2016/12/20
2.5年	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,960	0.30500%	2015/1/5	2017/6/30
4年	株式会社日本政策投資銀行	1,250	0.31000% (固定金利)	2015/1/5	2018/12/20
4年	三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.31000% (固定金利)	2015/1/5	2018/12/20
3.8年	株式会社三菱東京UFJ銀行	800	0.29000% (固定金利)	2015/5/1	2019/2/28
6年	株式会社三井住友銀行	2,700	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
6年	株式会社みずほ銀行	700	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
6年	農林中央金庫	400	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
1年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200	0.23000%	2015/9/1	2016/9/2
6.5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	10,050	0.61200% ¹	2015/9/1	2022/2/28
10年	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300	0.95900% ¹	2015/9/1	2025/9/1
	合計(全13行)	172,150			

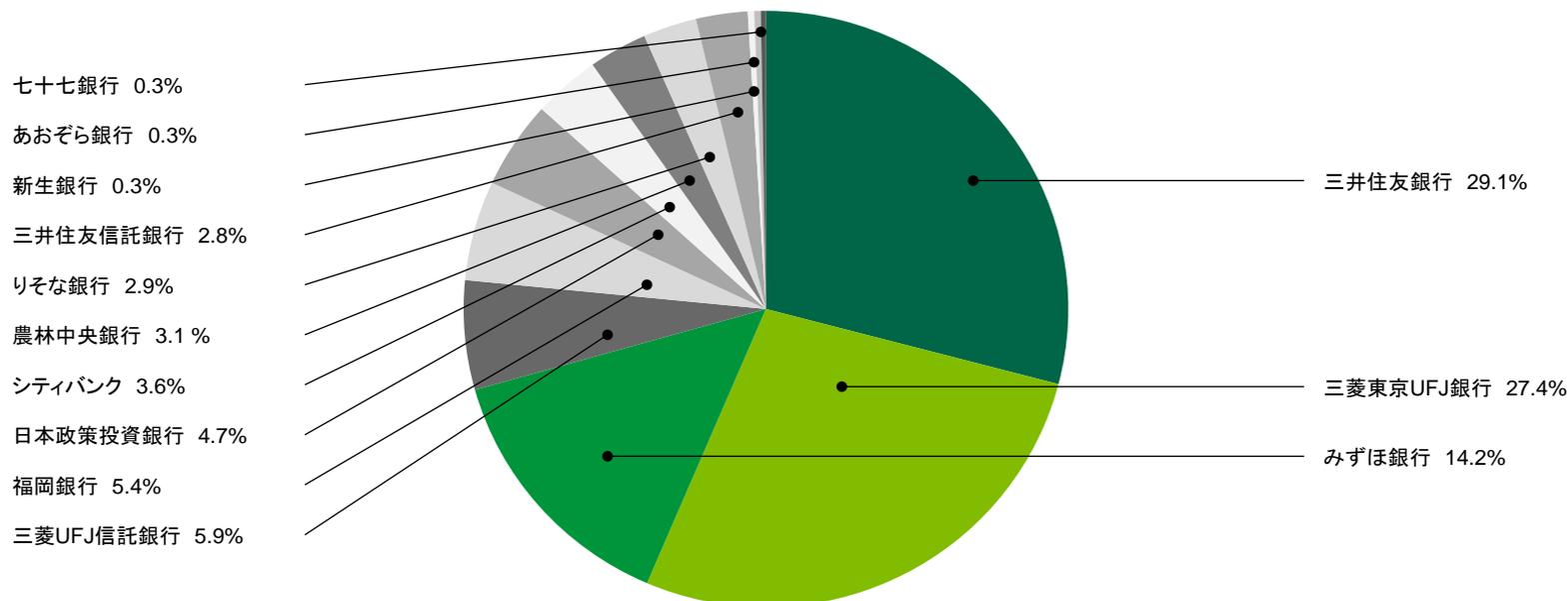
1. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載している。

2. 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日。

有利子負債の状況 2 (2015年10月14日時点)

期間	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
6年	第3回無担保投資法人債	4,500	0.51000%	2014/12/26	2020/12/25
8年	第4回無担保投資法人債	1,500	0.68000%	2014/12/26	2022/12/26
12年	第5回無担保投資法人債	3,000	1.17000%	2014/12/26	2026/12/25
10年	第6回無担保投資法人債	1,500	0.88900%	2015/6/30	2025/6/30
合計		18,500			
有利子負債の合計		190,650	0.88%		

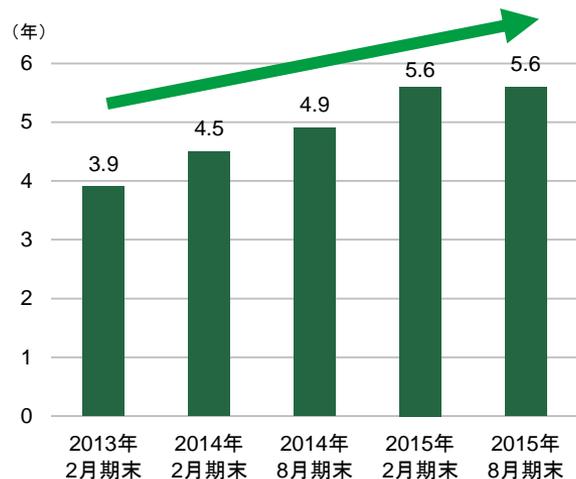
バンクフォーメーション(2015年10月14日時点)



有利子負債の状況 3

借入を長期化

平均調達期間の推移



資金調達手段の多様化

有利子負債に占める投資法人債の比率 9.7% (2015年10月14日時点)

コミットメントライン

項目	概要
借入限度額	60億円
契約締結日	2015年6月30日
契約期間	2015年7月1日～2016年6月30日
契約締結先	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行

返済期限の分散¹

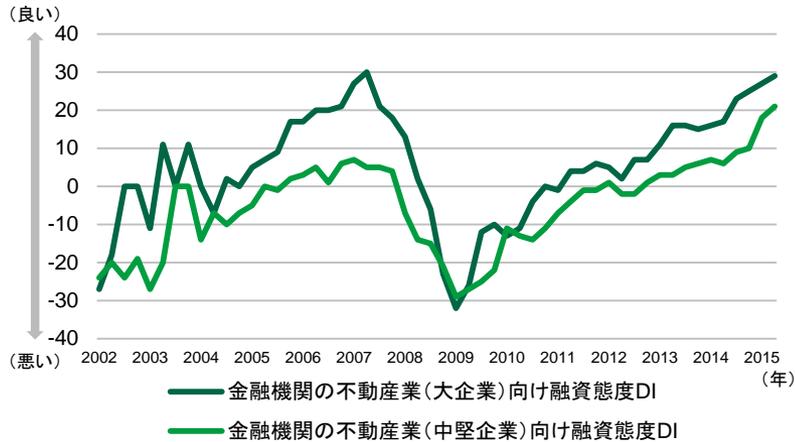
返済期限別残高



1. 前年3月1日から2月末日時点までの1年間に返済が来るローンを記載。

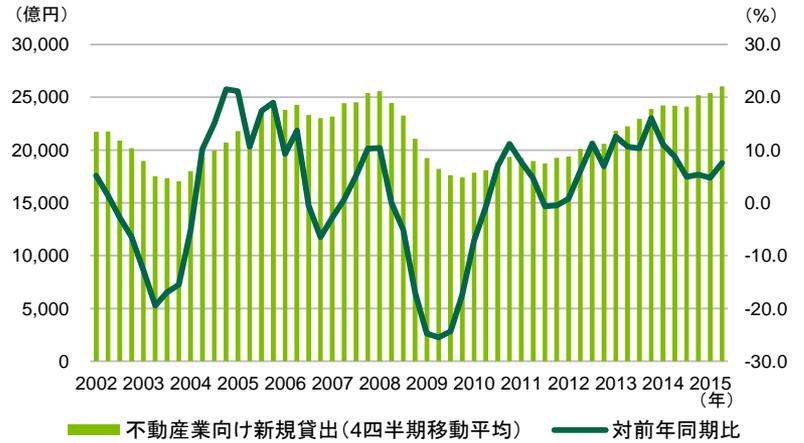
良好な資金調達環境

金融機関の貸出態度DI(不動産業)



出所: 日銀短観(業種別)

不動産業向け新規貸出



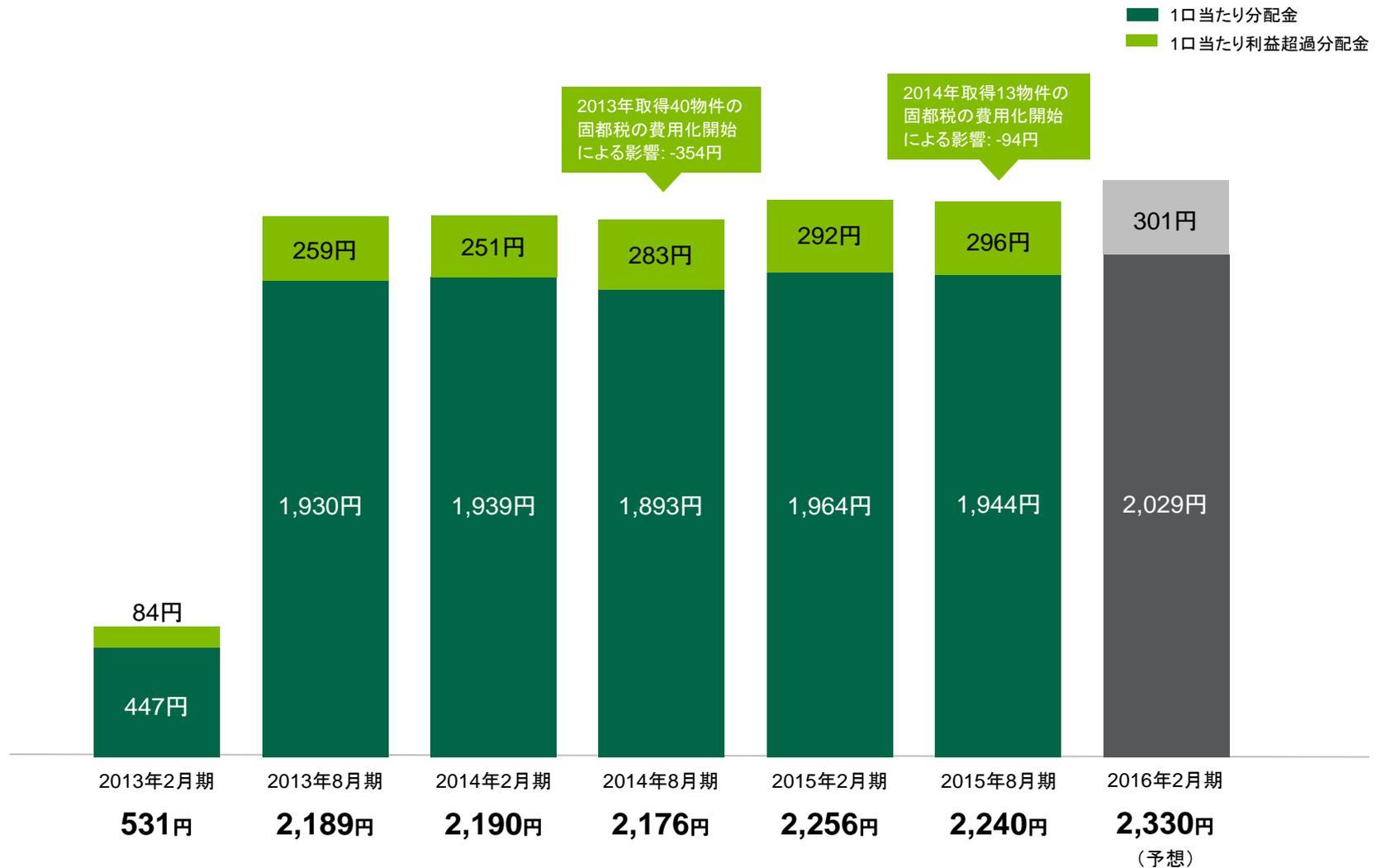
出所: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、「貸出先別貸出金」

長期金利と短期金利の推移



出所: Bloomberg

上場以来のDPUの推移



GLP投資法人が採用する革新的な取り組み

最高水準のポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 業界最高水準の先進的物流施設ポートフォリオ ■ 国内最大の物流施設プロバイダーである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 (スポンサーの旗艦物件であるGLP 東京II、GLP 東京及びGLP 尼崎を取得)
豊富な外部成長機会	<ul style="list-style-type: none"> ■ 売買予約契約(Purchase Option)や物件情報提供契約(Right of First Look)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
OPD(利益超過分配) (Optimal Payable Distribution)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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“OPD”(利益超過分配)の採用
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"> ■ 資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した業績連動型 ■ 資産運用会社の経営陣に対するボーナスが「EPU(1口当たり当期純利益)」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)」に連動したインセンティブ型報酬
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"> ■ J-REITにおける過去最大級となるオファリング総額約1,110億円のIPOを実施 ■ 投資口の小口化(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
スポンサーのコミットメント	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーが投資口の約15%を保有することで、スポンサーと投資主の利益を一致
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"> ■ 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拒否権 ■ 外部委員選任における投資法人役員会への拒否権
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"> ■ 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 ■ 日英同時のディスクロージャー
OTAの活用 (Optimal Takeout Arrangement)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人が指定したタイミングで、取得価格を一定程度低減させた形で物件を取得することが可能となるスキームをJ-REITで初めて採用

Global Logistic Properties Limited (“GLP”)

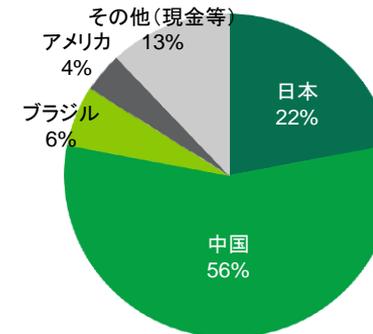
会社概要

会社名	Global Logistic Properties Limited
上場取引所	シンガポール証券取引所
営業収益 ¹	708 百万USD
保有資産総額 ²	27.6 百万USD
時価総額 ²	9.3 百万USD
主要株主 ²	GIC(シンガポール政府投資公社)(36%)
事業概要	中国、日本、ブラジル及びアメリカにおける、 延床面積ベースで最大級の先進的物流施設プロバイダー
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物流不動産専業 ■ 世界有数の物流マーケットのみに特化 ■ ローカル社員による不動産マネジメント ■ グローバル投資家と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

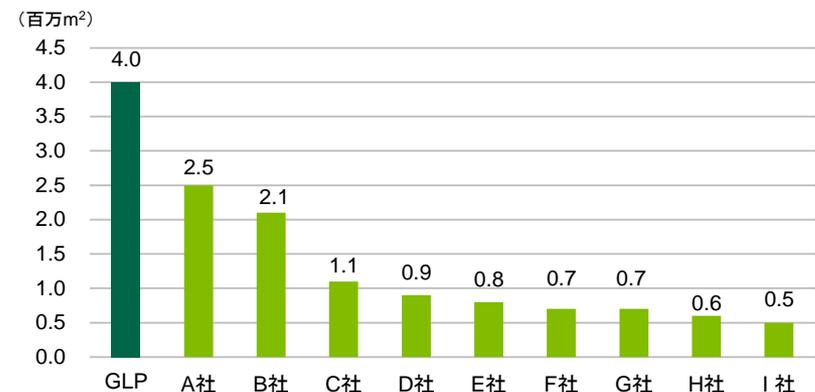
出所: GLP Annual Report 2015

1. 2015年3月期(年間)。
2. 2015年3月末時点。

NAV



主要な賃貸用物流施設運営事業者の国内ポートフォリオの規模



出所: GLP、CBRE (GLPIについての数値を除く)(2015年3月末時点。)

GLPファンド保有物件の概要

GLPグループの開発ファンドで保有する物件

物件名	開発開始(予定)時期 ¹	竣工(予定)時期	延床(予定)面積(千㎡)
GLP 三郷Ⅲ(埼玉県)(竣工済)	2012年4月	2013年5月	94
GLP 総社(岡山県)(竣工済)	2012年6月	2013年2月	78
GLP 厚木(神奈川県)(竣工済)	2012年11月	2013年12月	106
GLP・MFLP 市川塩浜(千葉県)(竣工済)	2012年12月	2014年1月	121
GLP 綾瀬(神奈川県)(竣工済)(BTS)	2013年2月	2015年4月	68
GLP 座間(神奈川県)(竣工済)	2013年10月	2015年6月	131
GLP 八千代(千葉県)	2013年12月	2015年10月～12月	71
GLP 狭山日高Ⅰ(埼玉県)	2013年12月	2015年10月～12月	42
GLP 狭山日高Ⅱ(埼玉県)	2013年12月	2016年4月～6月	85
GLP 鳴尾浜(兵庫県)(竣工済)	2014年1月	2015年10月	110
GLP 吉見(埼玉県)(BTS)(竣工済)	2014年7月	2015年10月	62
GLP 柏Ⅱ(千葉県)	2015年6月	2017年1～3月	32
GLP 総社Ⅱ(岡山県)	2014年9月	2015年10～12月	78
GLP 厚木Ⅱ(神奈川県)	2014年9月	2016年4～6月	89

GLPグループのJVで保有する物件

物件名	延床面積(千㎡)
GLP 川崎(神奈川県)	160
GLP 大阪Ⅱ(大阪府)	135
GLP 柏(千葉県)	117
GLP 市川(千葉県)	66
GLP 若洲(東京都)	25
GLP 船橋Ⅳ(千葉県)	6



GLP 川崎



GLP 大阪Ⅱ



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)

1. 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。

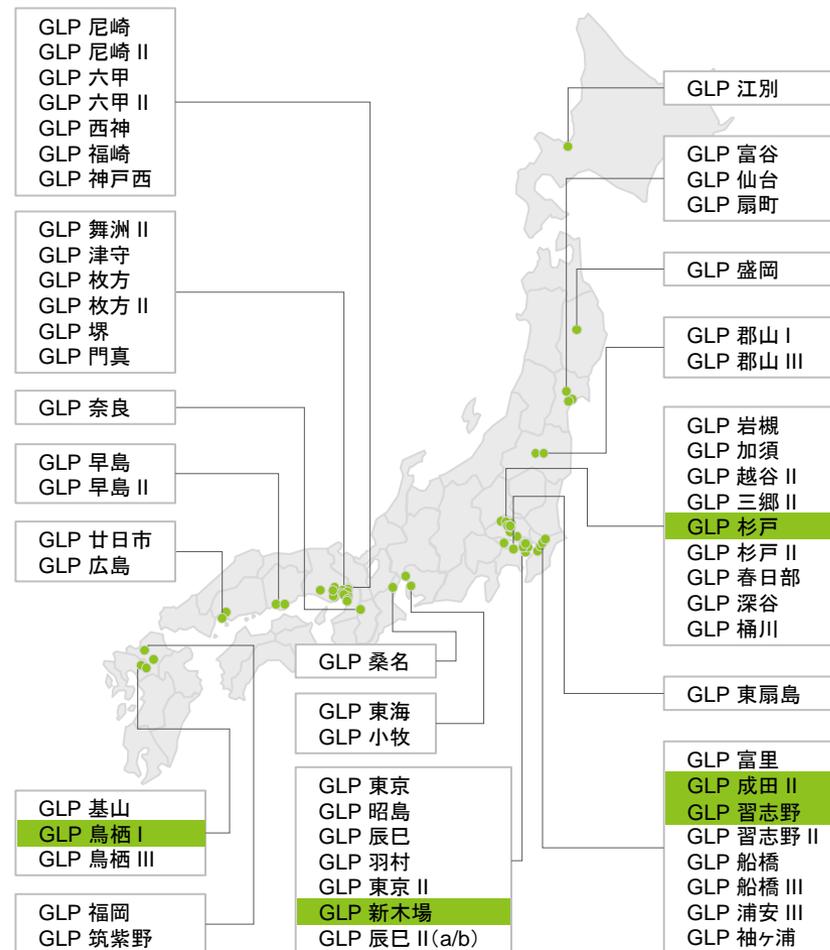
GLP投資法人のポートフォリオ概要

ポートフォリオ概要		
	2015年8月末期末	2015年9月1日時点
物件数	■ 54物件	■ 59物件
資産規模 ¹	■ 3,460億円	■ 3,841億円
賃貸可能面積	■ 1,727千m ²	■ 1,924千m ²
加重平均残存賃貸借期間	■ 4.2年	■ 4.4年
稼働率	■ 99.0%	■ 99.1%
延べテナント数	■ 82	■ 91

1. 取得価格に基づく。

2. 「稼働率」は、該当日現在における各資産に係る「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して算出している。

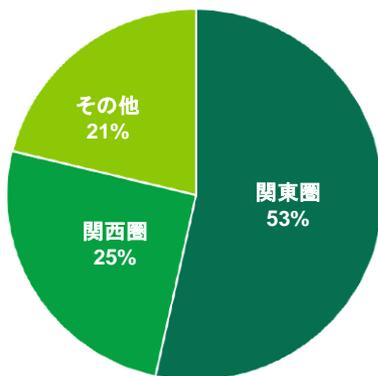
GLP投資法人の物件の分布



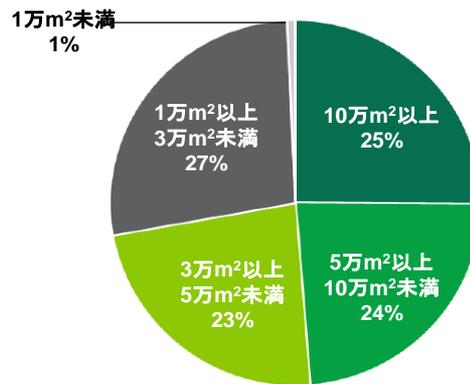
1. ハイライト物件は、2015年9月1日取得物件。

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

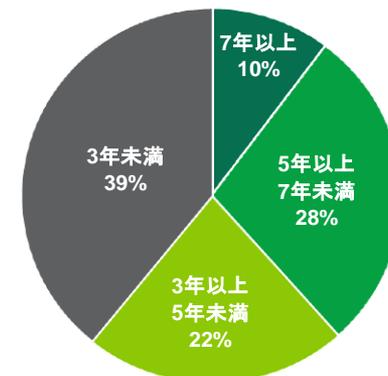
エリア別比率



延床面積別比率



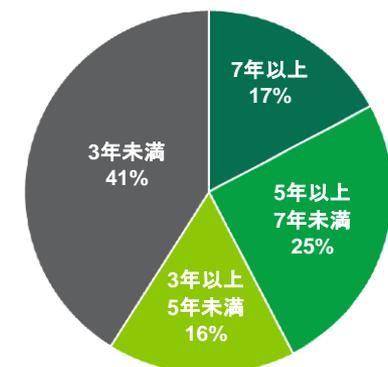
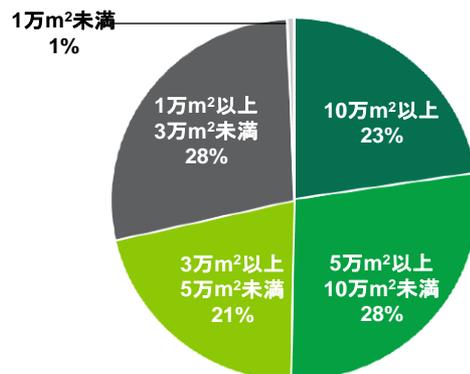
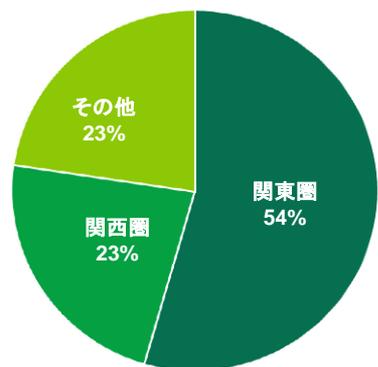
残存賃貸借期間別比率



WALE: 4.2 年

54 物件
(2015年8月期末時点)

その他
23%



WALE: 4.4 年

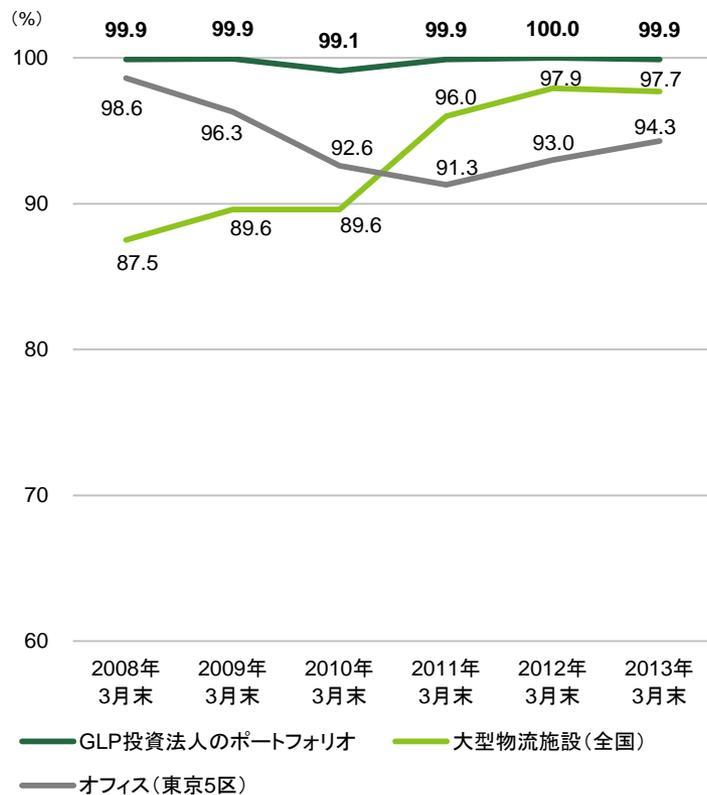
59 物件
(2015年9月1日時点)

1. 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。

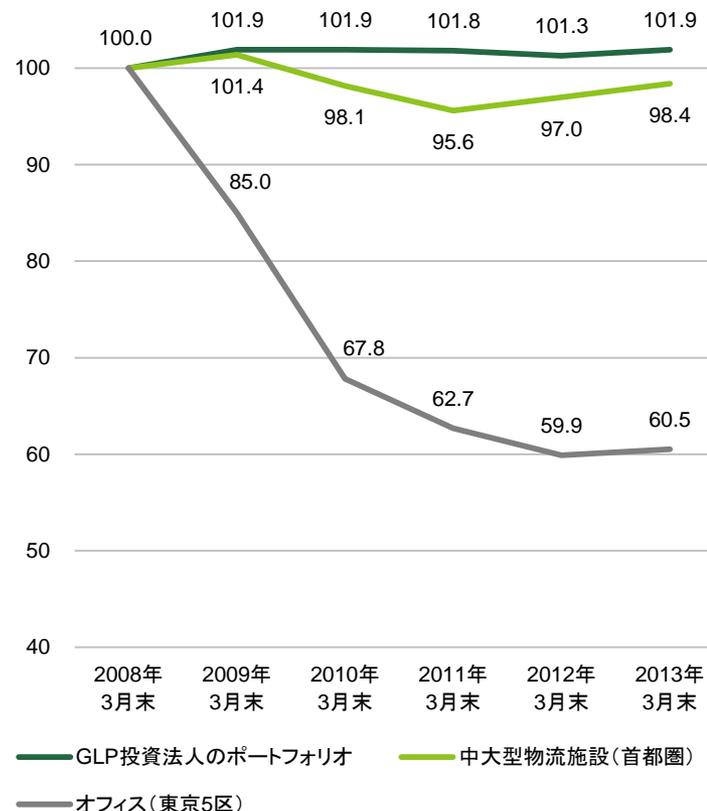
GLP投資法人: 上場前のトラックレコード

■ GLP投資法人のポートフォリオは、景気やマーケットの需給に影響を受けず安定したトラックレコードを有する

稼働率¹



賃料水準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

1. 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。

2. 本投資法人の取得資産の賃料水準については、2013年2月期末時点で保有していた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。

ポートフォリオ一覧(2015年8月期末時点) 1

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	6.6%	56,105	56,105	100.0%	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.4%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	2.1%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.4%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	4.4%	104,543	104,543	100.0%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.5%	10,668	0	0.0%	0
関東圏-7	GLP 加須	11,500	3.3%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.7%	19,706	19,706	100.0%	1
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	5.5%	101,272	100,162	98.9%	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	2.0%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.2%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.8%	43,537	43,537	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	4.2%	59,208	59,208	100.0%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.4%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.2%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.9%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.8%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	5.3%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	1.9%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-20	GLP 辰巳 II b	1,056	0.3%	3,359	3,359	100.0%	1
関東圏-21	GLP 東京 II	36,100	10.4%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.7%	17,062	17,062	100.0%	1

ポートフォリオ一覧(2015年8月期末時点) 2

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	テナント数
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.4%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.3%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.6%	56,511	56,511	100.0%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.6%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.5%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	7.1%	110,224	110,224	100.0%	7
関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.6%	12,342	12,342	100.0%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.7%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.6%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	1.0%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.7%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.4%	9,533	9,533	100.0%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,640	1.1%	24,167	24,167	100.0%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	2.1%	35,417	35,417	100.0%	1

ポートフォリオ一覧(2015年8月期末時点) 3

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	テナント数
その他-1	GLP 盛岡	808	0.2%	10,253	10,253	100.0%	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	0.8%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	1.2%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.8%	27,671	21,591	78.0%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.8%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.3%	13,574	13,574	100.0%	1
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.7%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-8	GLP 基山	4,760	1.4%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-9	GLP 鳥栖 III	793	0.2%	11,918	11,918	100.0%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.6%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.5%	18,489	18,489	100.0%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	1.1%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.5%	10,981	10,981	100.0%	1
その他-14	GLP 小牧	10,300	3.0%	52,709	52,709	100.0%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.4%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	1.1%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	0.4%	14,641	14,641	100.0%	1
その他-18	GLP 筑紫野	1,050	0.3%	12,851	12,851	100.0%	1
合計		346,041	100.0%	1,727,949	1,710,091	99.0%	82

鑑定評価額一覧（2015年8月期末時点）1

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価格 (百万円)	直接還元法 収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	DCF法 収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-1	GLP東京	森井総合鑑定株式会社	25,900	26,200	4.2%	25,500	4.0%	4.4%
関東圏-2	GLP東扇島	森井総合鑑定株式会社	5,950	6,040	4.6%	5,850	4.4%	4.8%
関東圏-3	GLP昭島	森井総合鑑定株式会社	8,220	8,350	4.7%	8,090	4.5%	4.9%
関東圏-4	GLP富里	株式会社谷澤総合鑑定所	5,480	5,500	5.0%	5,470	1Y-2Y 5.0% 3Y-10Y 5.1%	5.2%
関東圏-5	GLP習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	18,700	19,300	5.0%	18,400	1Y-5Y 4.7% 6Y-10Y 4.9%	5.0%
関東圏-6	GLP船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	1,840	1,870	4.9%	1,830	5.0%	5.1%
関東圏-7	GLP加須	株式会社谷澤総合鑑定所	13,200	13,800	5.0%	13,000	1Y-6Y 4.9% 7Y-10Y 5.1%	5.2%
関東圏-8	GLP深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,710	2,770	5.1%	2,690	1Y-2Y 5.0% 3Y-7Y 5.1% 8Y-10Y 5.2%	5.3%
関東圏-9	GLP杉戸Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	21,300	21,700	4.7%	20,800	4.5%	4.9%
関東圏-10	GLP岩槻	森井総合鑑定株式会社	7,780	7,900	4.7%	7,650	4.5%	4.9%
関東圏-11	GLP春日部	森井総合鑑定株式会社	4,740	4,820	4.9%	4,660	4.7%	5.1%
関東圏-12	GLP越谷Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	11,000	11,100	4.6%	10,800	4.4%	4.8%
関東圏-13	GLP三郷Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	16,800	17,000	4.6%	16,500	4.4%	4.8%
関東圏-14	GLP辰巳	森井総合鑑定株式会社	5,750	5,850	4.3%	5,650	4.1%	4.5%
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	8,660	8,790	4.8%	8,610	1Y-3Y 4.7% 4Y-10Y 4.8%	5.0%
関東圏-16	GLP船橋Ⅲ	森井総合鑑定株式会社	3,770	3,830	4.6%	3,710	4.4%	4.8%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	森井総合鑑定株式会社	7,410	7,510	5.1%	7,300	4.9%	5.3%
関東圏-18	GLP浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	19,400	20,000	4.4%	19,200	1Y-2Y 4.3% 3Y-10Y 4.4%	4.5%
関東圏-19	GLP辰巳Ⅱa	森井総合鑑定株式会社	7,370	7,490	4.3%	7,240	4.1%	4.5%
関東圏-20	GLP辰巳Ⅱb	森井総合鑑定株式会社	1,140	1,160	4.9%	1,120	4.7%	5.1%
関東圏-21	GLP東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	37,400	38,200	4.2%	36,600	4.0%	4.4%
関東圏-22	GLP桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	2,570	2,560	5.1%	2,580	1Y-4Y 5.0% 5Y-10Y 5.2%	5.3%

1. 「期末算定価格」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載。

鑑定評価額一覧（2015年8月期末時点）2

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価格 (百万円)	直接還元法 収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	DCF法 収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関西圏-1	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	5,120	5,160	5.2%	5,070	4.8%	5.5%
関西圏-2	GLP枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	8,590	8,690	4.9%	8,490	4.7%	5.1%
関西圏-3	GLP舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	10,500	10,600	5.2%	10,400	4.6%	5.3%
関西圏-4	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,210	2,240	5.5%	2,180	5.2%	5.8%
関西圏-5	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	5,600	5,610	5.4%	5,580	5.0%	5.6%
関西圏-6	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	26,500	26,900	4.7%	26,100	4.5%	4.9%
関西圏-7	GLP尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,210	2,240	5.3%	2,170	5.0%	5.7%
関西圏-8	GLP奈良	森井総合鑑定株式会社	2,700	2,730	5.9%	2,670	5.7%	6.1%
関西圏-9	GLP堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,160	2,190	5.3%	2,130	5.1%	5.6%
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,140	4,210	5.2%	4,110	1Y-6Y 5.2% 7Y-10Y 5.4%	5.4%
関西圏-11	GLP門真	一般財団法人日本不動産研究所	2,780	2,800	5.0%	2,750	4.7%	5.2%
関西圏-12	GLP西神	一般財団法人日本不動産研究所	1,580	1,600	5.3%	1,550	5.1%	5.6%
関西圏-13	GLP福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,000	4,050	5.3%	3,940	4.9%	5.7%
関西圏-14	GLP神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,420	7,510	5.1%	7,330	5.0%	5.6%

鑑定評価額一覧（2015年8月期末時点）3

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価格 (百万円)	直接還元法 収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	DCF法 収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	858	877	6.4%	850	6.2%	6.6%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,970	3,030	5.6%	2,940	1Y 5.3% 2Y-10Y 5.5%	5.8%
その他-3	GLP 郡山 I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,430	4,470	5.7%	4,410	1Y-3Y 5.5% 4Y-10Y 5.6%	5.9%
その他-4	GL P郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,690	2,640	5.6%	2,710	1Y-5Y 5.3% 6Y-9Y 5.4% 10Y 5.5%	5.8%
その他-5	GLP 東海	森井総合鑑定株式会社	7,170	7,280	4.9%	7,060	4.7%	5.1%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,310	1,320	6.0%	1,290	5.8%	6.2%
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,620	2,640	5.5%	2,590	5.3%	5.7%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	5,290	5,320	5.3%	5,250	4.7%	5.7%
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	一般財団法人日本不動産研究所	892	893	5.6%	890	5.2%	5.8%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,220	6,250	5.4%	6,210	1Y 5.1% 2Y-10Y 5.3%	5.6%
その他-11	GLP 江別	森井総合鑑定株式会社	1,960	1,980	5.7%	1,930	5.5%	5.9%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,280	4,330	5.6%	4,260	1Y-7Y 5.6% 8Y-10Y 5.8%	5.8%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,350	2,360	5.6%	2,340	1Y-7Y 5.6% 8Y-10Y 5.8%	5.8%
その他-14	GLP 小牧	森井総合鑑定株式会社	11,600	11,800	4.8%	11,400	4.6%	5.0%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,530	1,560	6.2%	1,520	1Y 5.7% 2Y-10Y 5.8%	6.1%
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本不動産研究所	3,950	4,000	5.7%	3,890	5.5%	6.0%
その他-17	GLP 福岡	一般財団法人日本不動産研究所	1,600	1,620	5.5%	1,580	5.1%	5.9%
その他-18	GLP 筑紫野	一般財団法人日本不動産研究所	1,260	1,280	5.8%	1,240	5.3%	6.3%
合計			385,580	391,920	4.8%	380,080		5.0%
OTA 対象資産	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	4,880	4,890	5.3%	4,870	1Y-10Y 4.9% 11Y:5.1%	5.2%

1. 「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載。
 2. OTA対象資産である、GLP 野田吉春については平成27年6月15日を価格時点とする鑑定評価額を記載。

含み益の拡大

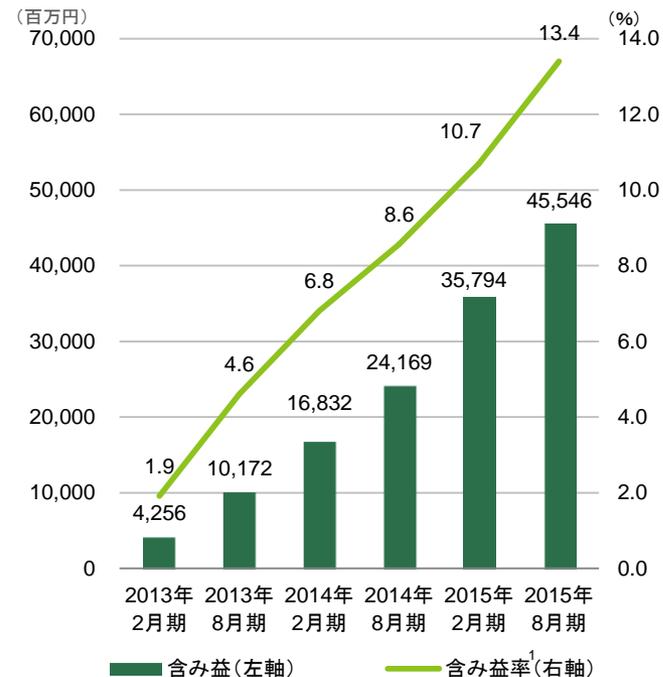
- キャップレート¹は縮小傾向、保有物件の含み益²が拡大
- 2015年8月末日現在、含み益²は約45,546百万円

鑑定評価キャップレートの推移¹

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	2015年 2月期末	2015年 8月期末
上場時 33物件 2013年1月及び 2013年2月	221,311	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%
第1回PO 9物件 2013年10月及び 2014年3月	56,000	5.6%	—	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%
第2回PO 11物件 2014年4月及び 2014年9月	61,580	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%
第3回PO 6物件 2015年5月及び 2015年9月	45,240	5.2%	—	—	—	—	—	5.0%

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。
 2. 期末鑑定評価額・期末簿価にて計算している。

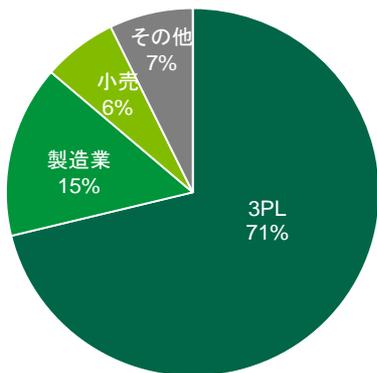
含み益の推移



1. 含み益率=含み益(期末鑑定評価額・期末簿価)/期末簿価

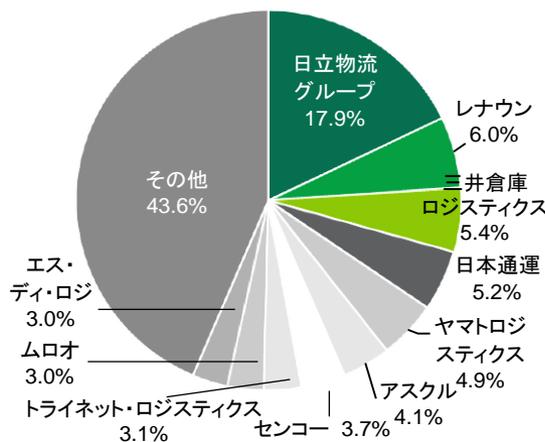
テナント分散の状況

テナント属性別分散

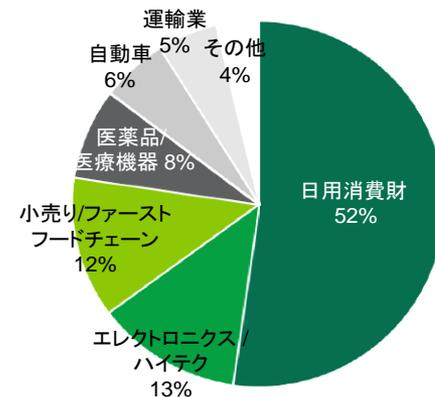


54 物件
(2015年8月期末時点)

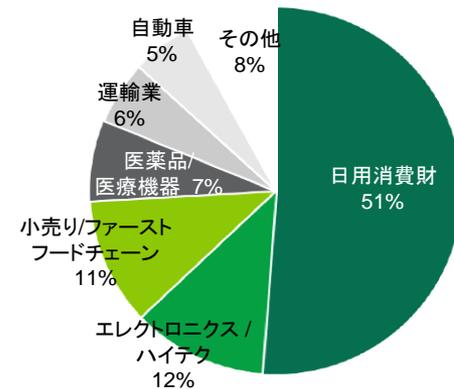
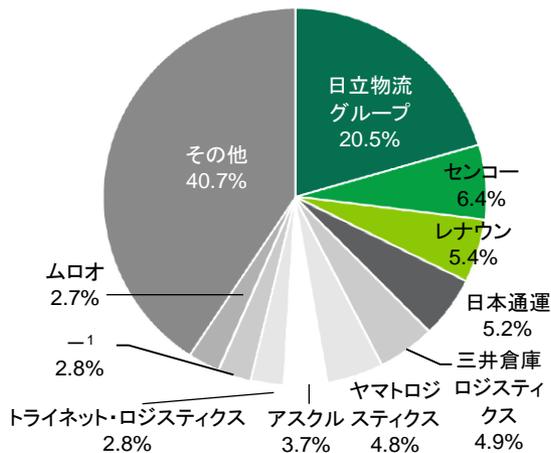
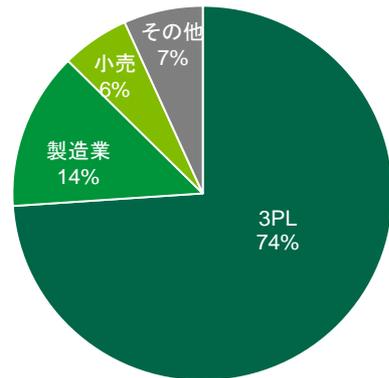
上位10テナント



エンドユーザーの業種別分散



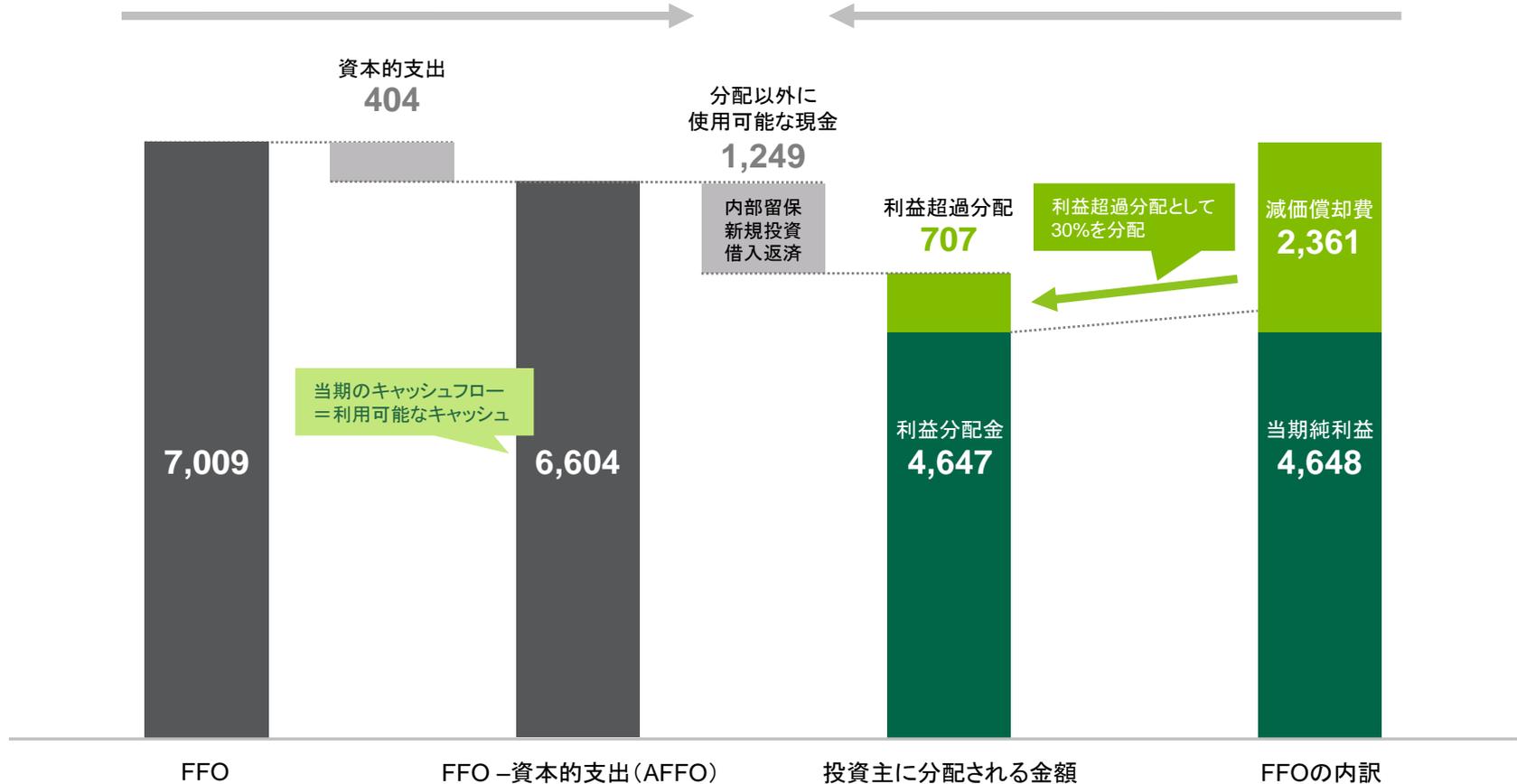
59 物件
(2015年9月1日時点)



1. 国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループですが、グループ名の開示については承諾が得られていないため非開示。

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2015年8月期実績)



1. 金額は切り捨てて記載している。

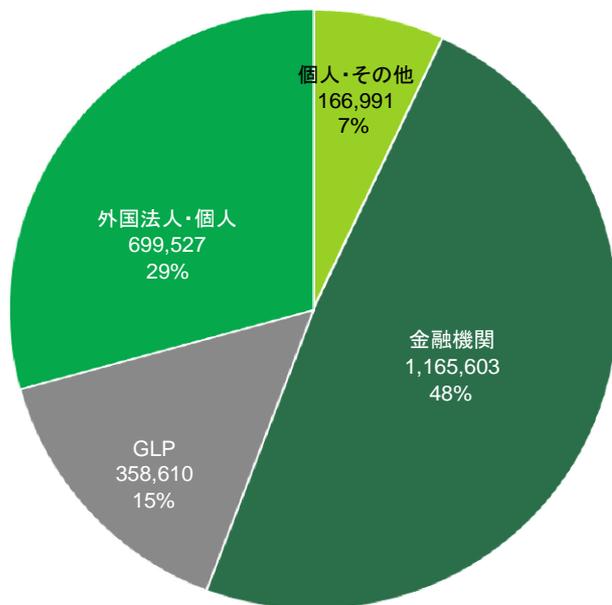
数値は2015年8月期実績(百万円)

投資口価格の推移



投資主の状況 (2015年8月期末時点)

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)	385,421	16.1
ジールピーキャピタルジャパンツープライベートリミテッド	355,410	14.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	214,465	8.9
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	157,087	6.5
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	118,775	4.9
野村信託銀行株式会社 (投信口)	73,650	3.0
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY -LISTED REAL ESTATE PF FUND	73,235	3.0
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	33,762	1.4
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	29,203	1.2
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	25,925	1.0
合計	1,466,933	61.3

1. 比率は切り捨てで記載している。

ディスクレーマー

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。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せん。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/>