



2016年8月期（第9期） 決算説明資料

2016年10月13日

GLP 投資法人（3281）



Investment In Modern Logistics Facilities

01 GLP投資法人が誇る5つの強み

02 2016年8月期(第9期)決算の概要

05 2016年8月期:決算の概要(対期首予想比)

06 2016年8月期:分配金の変動(対前期比)

03 第4回公募増資の概要

08 4年連続の公募増資を実施

09 GLP開発物件を中心とした優良ポートフォリオの取得

10 新規物件取得によるポートフォリオの強化

11 旺盛な需要を獲得

04 GLP投資法人のコミットメント

13 GLP投資法人のコミットメント
—外部/内部成長による投資主価値の増大—

14 国内最大の賃貸用物流施設運営事業者がスポンサー

15 外部成長 物流REIT最大級の資産規模へ成長

16 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン

17 好立地・安定稼働の優先交渉権対象物件

18 新規開発によりスポンサー・パイプラインは拡大

19 内部成長 2期連続の賃料上昇率10%超を実現

20 多様な物件での賃料増額実績

21 今後の内部成長の可能性

22 財務戦略 安定した財務基盤

23 今後のリファイナンスに関するシミュレーション

24 上場以降のトラック・レコード

05 物流不動産マーケットの動向

26 力強い需要に支えられる物流不動産マーケット

27 先進的物流施設への底堅い需要は継続

28 引き続き活発な物流不動産売買

06 第10期及び第11期の業績予想

30 2017年2月期及び2017年8月期 業績予想の概要

07 Appendix

GLP投資法人が誇る5つの強み

① 物流REIT最大級の
資産規模

4,428億円¹

② スポンサーが
国内最大の
賃貸用物流施設
運営事業者

③ 物流REIT最大規模の
スポンサー・パイプライン

324万m²²

④ 高稼働と賃料増額を
両立

上場来平均稼働率³ 直近賃料上昇率⁴
99% 11%

⑤ 安定した財務基盤

信用格付け(JCR)

AA (安定的)

1. 「資産規模」は、2016年9月1日時点の取得価格に基づく。

2. 「スポンサー・パイプライン」は、2016年6月末日時点の優先交渉対象物件とGLPファンドの延床面積合計を記載。ただし、2016年9月1日付新規取得物件は除く。

3. 「上場来平均稼働率」は、上場以降2016年8月までの各月末のポートフォリオ稼働率を各月末の賃貸可能面積で加重平均しており、小数第一位を四捨五入して記載。

4. 「直近賃料上昇率」は、2016年2月期及び2016年8月期の増額改定における各賃料上昇率を賃貸面積で加重平均しており、小数第一位を四捨五入して記載。

02 2016年8月期(第9期)決算の概要

05 2016年8月期: 決算の概要(対期首予想比)

06 2016年8月期: 分配金の変動(対前期比)

2016年8月期:決算の概要(対期首予想比)

NOIの改善及び支払利息の減少等により
1口当たり分配金(DPU)は期首予想比+14円(+0.6%)増加

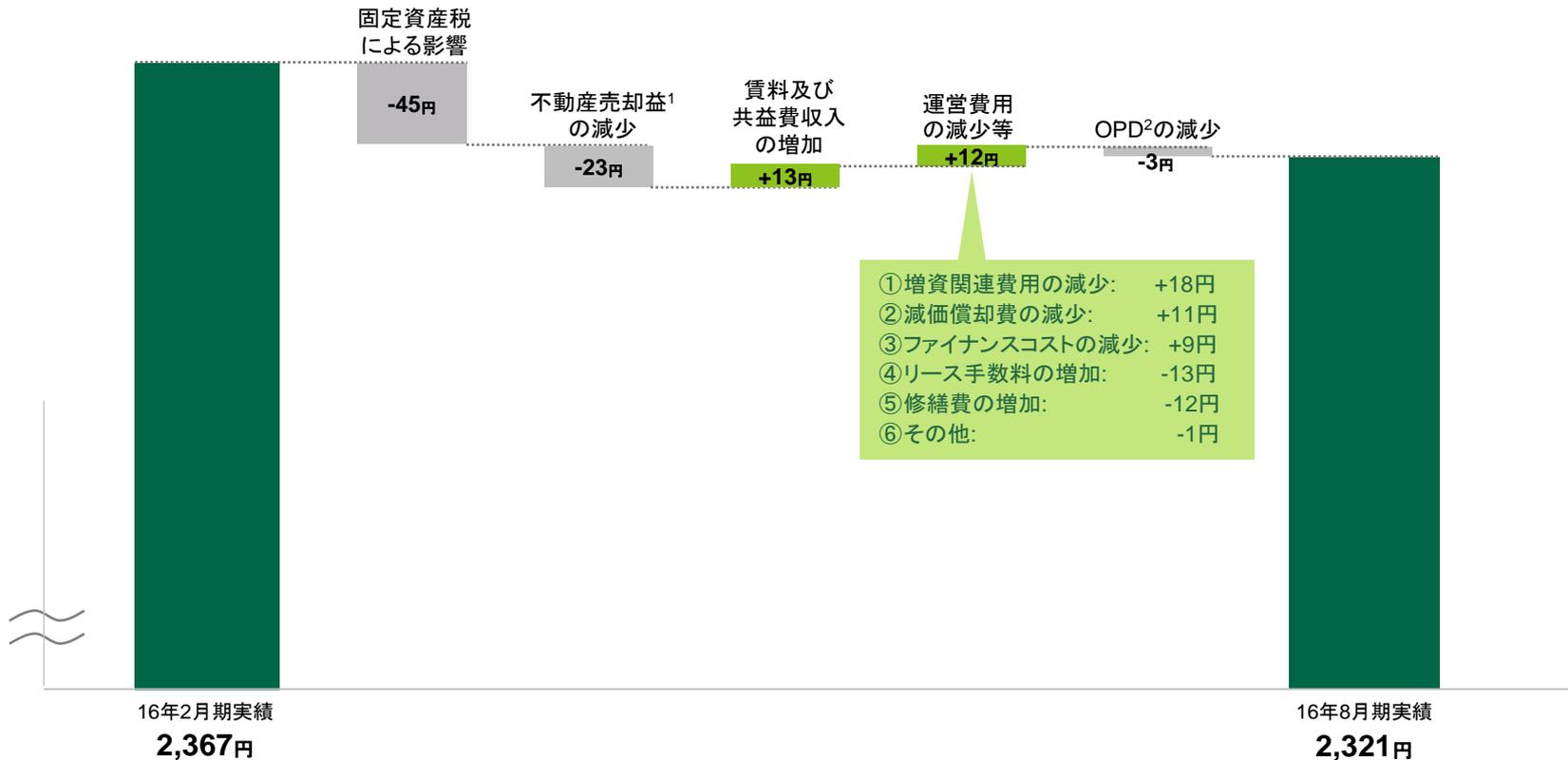
項 目		2016年 2月期実績	A 期首予想 (4/13時点)	B 2016年 8月期実績	B - A	(金額単位:百万円)
運用状況 (百万円)	営業収益	12,332	12,255	12,278	22	2016年8月期 当期純利益における主な差異要因 (期首予想比:+39) <hr/> +28 NOIの増加 ① 稼働率の改善(+18) ② 電気料の単価減等に伴う水道光熱費の減少(+31) ③ 原状回復工事費の発生に伴う修繕費の増加(-26) ④ その他(+5)
	営業利益	6,510	6,303	6,328	25	
	経常利益	5,360	5,213	5,252	38	
	当期純利益	5,360	5,211	5,250	39	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,367	2,307	2,321	14	+11 その他各種費用の減少 ① 支払利息の減少(+14) ② 減価償却費の減少(+6) ③ その他(-9)
	利益超過分配金を除く (1)	2,067	2,009	2,024	15	
	利益超過分配金 (2)	300	298	297	-1	
その他	稼働率 ¹	99.1%	—	99.2%	—	
	NOI(百万円)	10,379	10,217	10,245	27	
	NOI利回り	5.4%	—	5.3%	—	

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 「稼働率」は、該当月末日現在における各資産にかかる「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。

2016年8月期:分配金の変動(対前期比)

2015年に取得した6物件にかかる
固都税の費用化(117百万円)等の影響を賃料収入の増加等により縮小



1. 2016年2月期に計上した不動産売却益(80百万円)から、控除対象外消費税及びその他売却に関連する費用を控除した金額を元に算出。

2. OPD (Optimal Payable Distribution): 利益超過分配。

03 第4回公募増資の概要

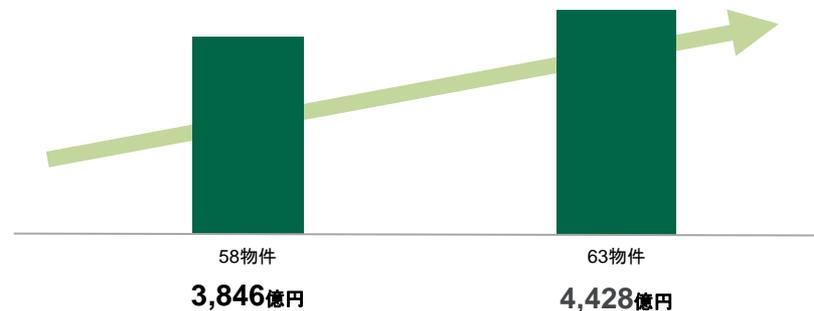
- 8 4年連続の公募増資を実施
- 9 GLP開発物件を中心とした優良ポートフォリオの取得
- 10 新規物件取得によるポートフォリオの強化
- 11 旺盛な需要を獲得

4年連続の公募増資を実施

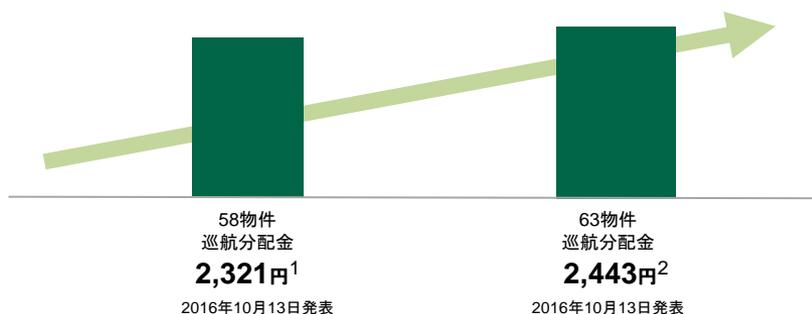
オファリングの概要

ローンチ日	2016年8月16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 (含グリーンシュール)	29,922百万円(投資口発行による調達) (発行投資口数:259,294口)
主な資金用途	5物件58,210百万円の取得資金

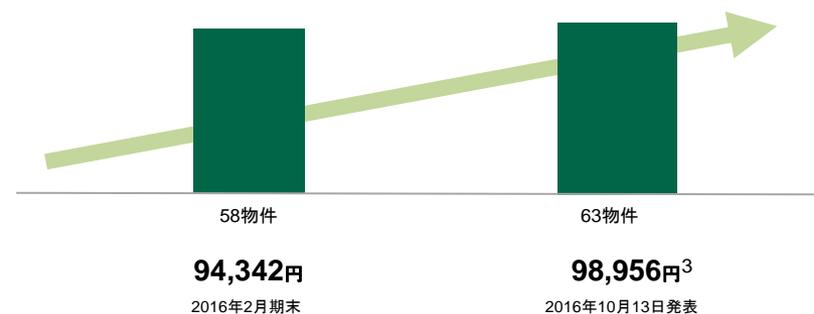
資産規模 + 15.1%



1口当たり分配金 + 5.3%



1口当たりNAV + 4.9%



1. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」記載の2016年8月期の確定分配金数値。

2. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」記載の2017年8月期の分配金予想数値。

3. 2016年8月期末時点の決算数値を基に、2016年9月1日に新規取得を行った5物件の含み益を加算して、2016年9月に実施した公募増資及び第三者割当増資を加味して試算。

GLP開発物件を中心とした優良ポートフォリオの取得

取得価格
58,210百万円

平均NOI利回り¹
4.9% / 4.9%

平均残存賃貸借期間²
11.0年

平均築年数³
3.4年

稼働率⁴
99.6% / 100%
(契約ベース)

GLP 厚木 II



優先
交渉権

開発⁵

取得価格	NOI利回り ¹	所在地
21,100百万円	4.7% / 4.5%	神奈川県愛甲郡

GLP・MFLP 市川塩浜



ファンド

開発⁵

取得価格	NOI利回り ¹	所在地
15,500百万円 (準共有持分: 50%)	4.6% / 4.9%	千葉県市川市

GLP 吉見



ファンド

開発⁵

取得価格	NOI利回り ¹	所在地
11,200百万円	5.2% / 5.2%	埼玉県比企郡

GLP 富谷 IV



優先
交渉権

開発⁵
アクイジ⁶

取得価格	NOI利回り ¹	所在地
5,940百万円	5.6% / 5.6%	宮城県富谷市

GLP 梁江浜



優先
交渉権

アクイジ⁶

取得価格	NOI利回り ¹	所在地
4,470百万円	5.2% / 5.0%	兵庫県神戸市

優先交渉権対象物件⁷

31,510百万円 (54.1%)

GLPファンド物件⁷

26,700百万円 (45.9%)

- 「NOI利回り(左側)」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率(「平均NOI利回り」については、取得価格ベースで加重平均した比率)を記載。「NOI利回り(右側)」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。
- 「平均残存賃貸借期間」は、2016年7月1日現在において締結されている取得物件にかかる賃貸借契約に基づき、同日現在における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均して記載。
- 「平均築年数」は、2016年7月1日現在における新規取得物件にかかる、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から同日までの期間を取得価格ベースで加重平均して算出。
- 「稼働率」は2016年7月1日現在における取得物件の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居しているか、又は賃貸借契約が締結されており入居が確定している賃貸面積合計が占める割合を、「稼働率(契約ベース)」は、かかる賃貸可能面積合計に対して2016年7月1日現在においてテナントが入居しているか、又は賃貸借契約が締結されており入居が確定している賃貸面積合計が占める割合をそれぞれ記載。
- 「開発」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件をいい、開発ファンド等を通じた開発物件を含む。
- 「アクイジ」とは、GLPグループが第三者から取得した物件をいう。
- 「優先交渉権対象物件」及び「GLPファンド物件」については、P16の注2及び注3を参照。

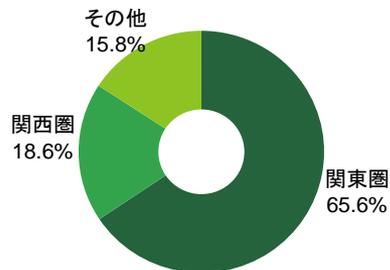
新規物件取得によるポートフォリオの強化

	16年2月期末	+	取得資産	→	取得後 ¹
物件数	58		5		63
取得価格合計	3,846 億円		582 億円		4,428 億円
平均NOI利回り ²	5.6%		4.9%		5.5%
平均残存賃貸借期間	4.5 年		11.0 年 ³		5.0 年 ³
平均築年数	13.3 年		3.4 年		12.3 年
稼働率	99.1%		99.6%		99.2%

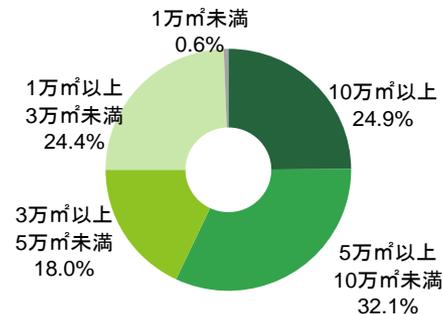
- 「取得後」については、2016年9月1日付新規物件取得後のポートフォリオの状況につき2016年7月1日を基準とした数値を記載。
- 鑑定NOI／取得価格
- 2016年7月1日現在において締結されている取得資産にかかる賃貸借契約に基づき、同日現在における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載。
ただし、「GLP・MFLP市川塩浜」については、信託受益権の準共有の持分割合である50%を乗じた賃貸面積を用いて算出。

ポートフォリオ分散の状況 (63物件ベース)

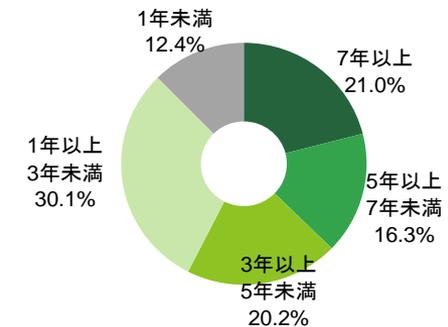
エリア別比率 (取得価格ベース)



延床面積別比率 (取得価格ベース)



残存賃貸借期間別比率 (賃貸面積ベース)



- 「エリア別比率」及び「延床面積別比率」は取得価格を、「残存賃貸借期間別比率」は2016年7月1日現在有効な賃貸借契約に基づく賃貸面積をそれぞれベースとして計算しており、小数第二位を四捨五入して記載。
- 「関東圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは上記以外の地域を指す。

旺盛な需要を獲得

ローンチ後の投資口価格は 東証REIT指数を常にアウトパフォーム

メディア記事 (キャピタル・アイ)

GLP J-REIT (3281): 物流リート最大級に

-----<以下キャピタルアイ・ニュースより抜粋>-----

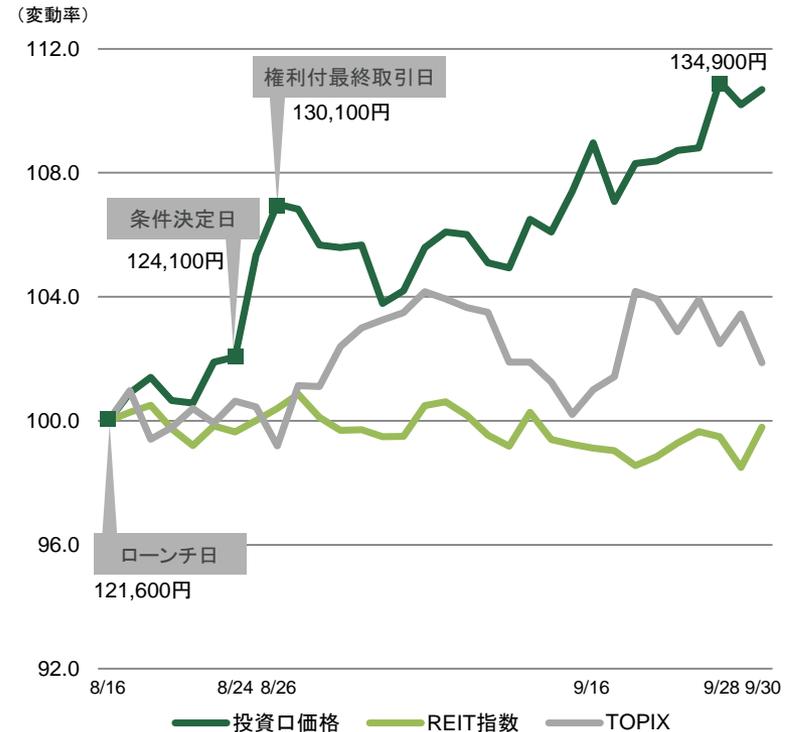
発行体は2012年のIPO以降毎年増資を行っており、今回（2016年9月）で4回目となる。前々回と前回に続いて期初払い込みのスケジュールとした。宮城県と南関東3県、神戸市の物流施設5件を582億円で取得。資産規模は58物件・3846億円から63物件・4428億円に拡大し、物流リート最大手の日本プロロジスリート投資法人（NPR、4471億円）と同程度となる。

内外比率は半々とし、国内では一般リテールに7割、機関投資家に3割と、これまでの増資と同じ比率とした。需要倍率は、国内一般リテールが8倍強、国内機関投資家が約6倍、海外投資家は10倍超で、全体では約9倍だった。ロードショーは4チームで8月17～23日に実施。訪問件数は国内が40件弱（うち地銀が約10件）。前回のPOと同様、海外投資家に対しては全て電話会議で、約40件（アジア、米国、欧州）とミーティングした。ブックビルディングでは「地銀の参加が増えた」（ブックランナー）という。

ロードショーでは、「上場来以来コンスタントに資産規模を拡大し、今回で物流リート最大級となる点や、スポンサーの豊富なパイプラインを裏付けとした外部成長の確度の高さが投資家の評価を得た」（JGC）。物件についても「文句を付ける点はない、とのコメントが大半だった」（ブックランナー）という。

[キャピタルアイ・ニュース 赤司 早規]

投資口価格推移



04 GLP投資法人のコミットメント

- 13 GLP投資法人のコミットメント
ー外部/内部成長による投資主価値の増大ー
- 14 国内最大の賃貸用物流施設運営事業者がスポンサー
- 15 外部成長 物流REIT最大級の資産規模へ成長
- 16 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン
- 17 好立地・安定稼働の優先交渉権対象物件
- 18 新規開発によりスポンサー・パイプラインは拡大
- 19 内部成長 2期連続の賃料上昇率10%超を実現
- 20 多様な物件での賃料増額実績
- 21 今後の内部成長の可能性
- 22 財務戦略 安定した財務基盤
- 23 今後のリファイナンスに関するシミュレーション
- 24 上場以降のトラック・レコード

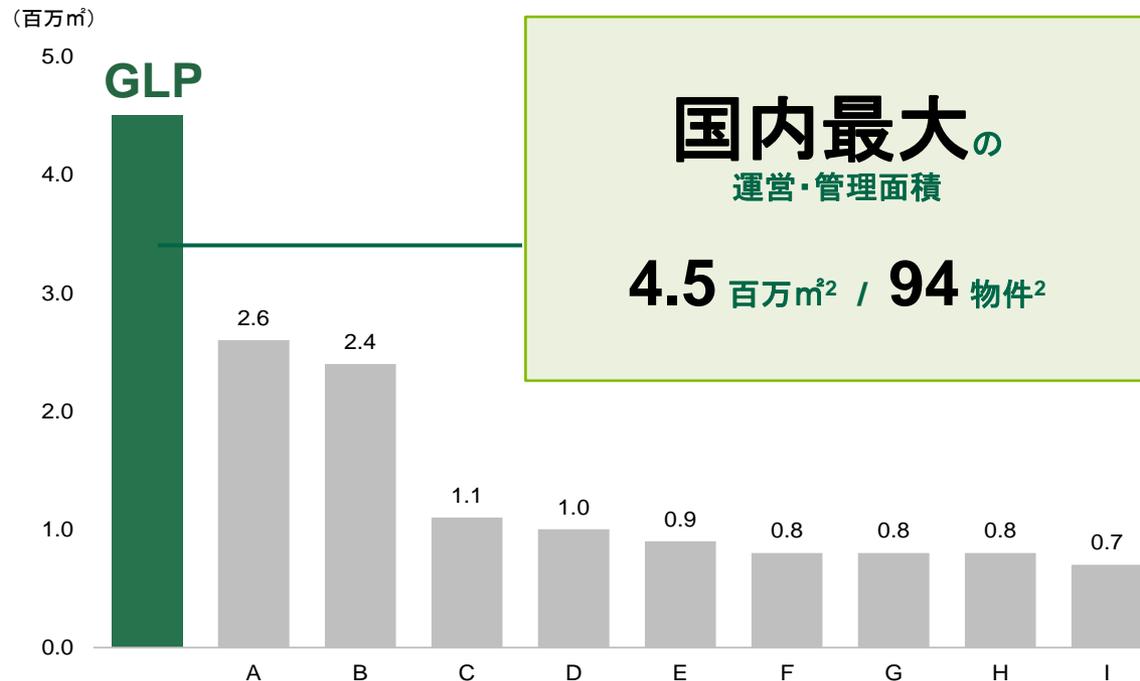
GLP投資法人のコミットメント –外部/内部成長による投資主価値の増大–



国内最大の賃貸用物流施設運営事業者がスポンサー

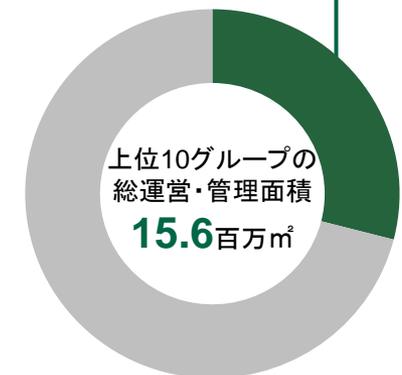
主要な賃貸用物流施設運営事業者の日本における運営・管理面積¹

日本におけるシェア³



GLPグループの
日本におけるシェア

29%



出所：CBRE（2016年3月31日時点）

1. 物流施設の賃貸業務を手掛ける上位10グループが保有又は運営・管理する物件の延床面積の合計を記載。
2. GLPグループまたはジョイント・ベンチャー・ファンドが開発、開発中または開発予定の延床面積合計と物件数合計（GLP投資法人が保有する物件を含む）を記載。
3. 上位10グループが運営・管理する物件の延床面積の合計に対するGLPグループの比率を小数第一を四捨五入して記載。

外部成長 物流REIT最大級の資産規模へ成長

売買取引対象物件



第1回公募増資



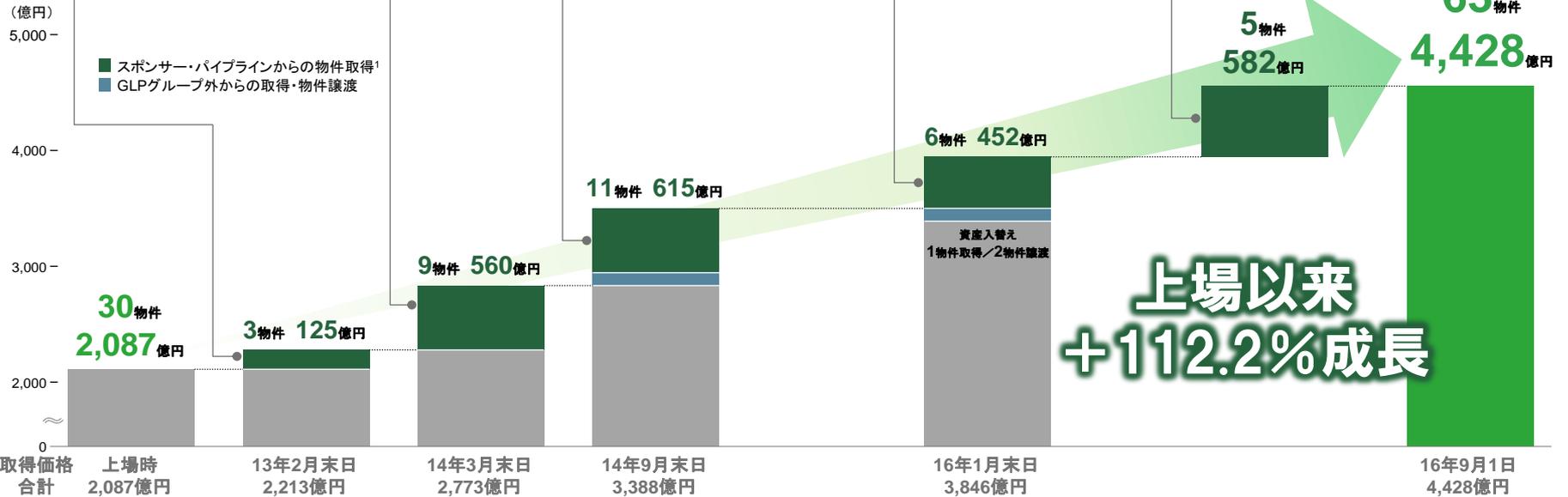
第2回公募増資



第3回公募増資



2016年9月1日付取得
第4回公募増資



※金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 「スポンサー・パイプラインからの物件取得」とは、優先交渉権対象物件又はGLPファンド物件の取得をいう。
 2. 金額はいずれも取得価格に基づく。

外部成長 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン

物件数:計 **43** 物件 / 延床面積:計約 **324** 万㎡

優先交渉権対象物件²

物件数: **17** 物件 / 延床面積: **88** 万㎡

好立地・安定稼働物件

- スポンサー・グループが100%保有する物件
- 平均稼働率 **99%** の安定稼働物件

主な物件



GLP 大阪 / 15.6万㎡



GLP 横浜 / 11.9万㎡



GLP 舞洲 I / 9.3万㎡



GLP 草加 / 7.1万㎡



GLP 三郷 / 4.7万㎡



GLP 新砂 / 4.7万㎡

GLPファンド物件³

物件数: **26** 物件 延床面積: **235** 万㎡

新規開発物件中心

- スポンサーが第三者と共同出資するファンドが保有・開発する物件(スポンサー出資比率33%又は50%)
- GLP投資法人の取得実績: **10**物件 / **613**億円

主な物件



(完成予想図)
GLP 吹田 / 16.5万㎡



GLP 川崎 / 16.0万㎡



GLP 柏 / 14.8万㎡



(完成予想図)
GLP 五霞 / 14.0万㎡



GLP 大阪 II / 13.6万㎡



GLP 座間 / 13.2万㎡

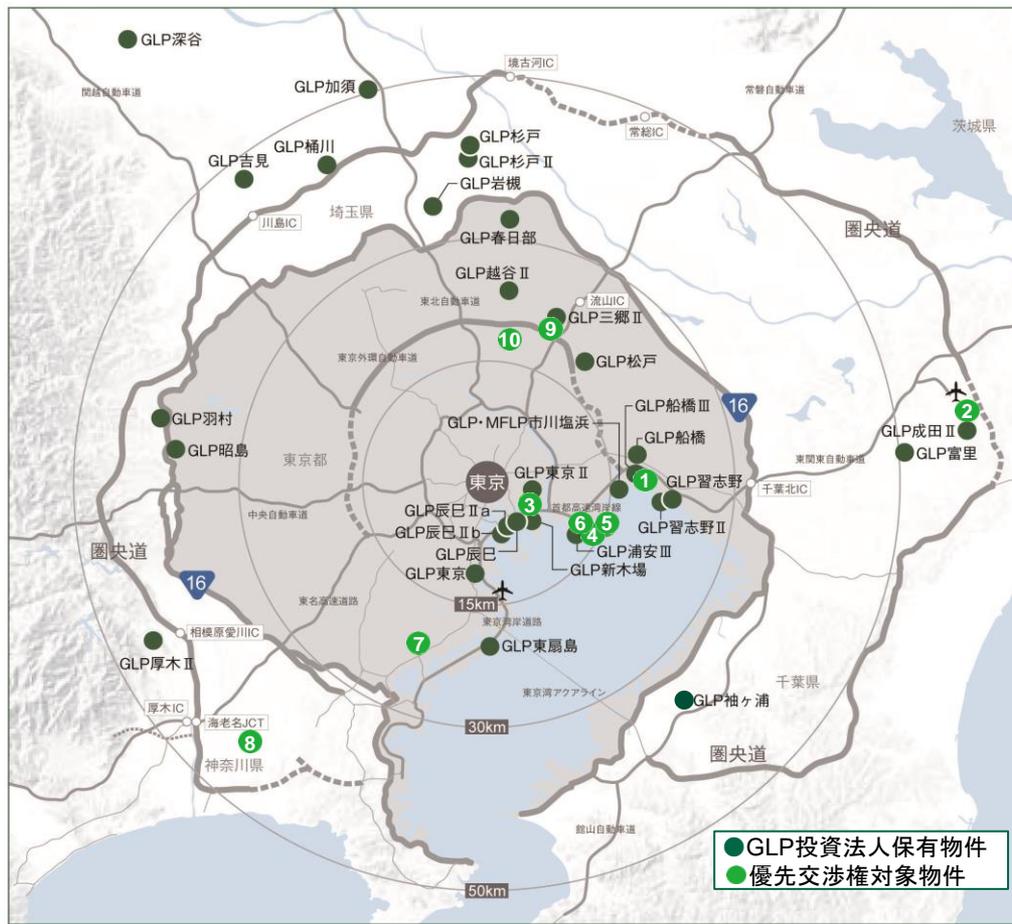
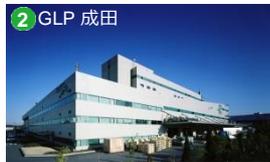
1. 物件数、稼働率、延床面積は、2016年6月末日時点。ただし、2016年9月1日付新規取得物件を除く。

2. 「優先交渉権対象物件」とは、物件情報提供契約に基づく優先的な情報提供(Right of First Look "RoFL")の対象物件をいう。同契約においては、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こととされている。ただし、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。

3. 「GLPファンド物件」とは、GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー(GLPファンド)を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件をいう。

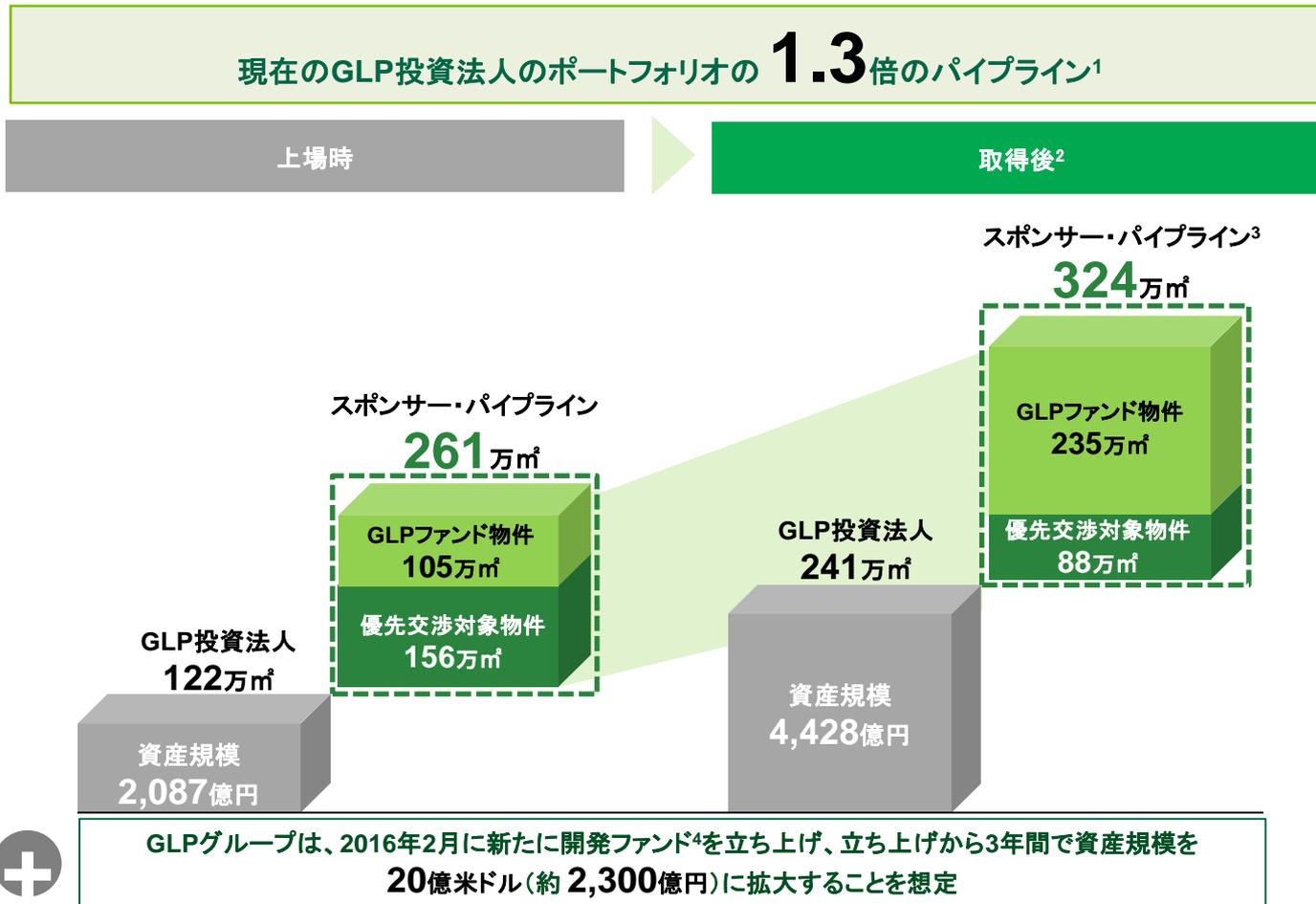
外部成長 好立地・安定稼働の優先交渉権対象物件

優先交渉権対象物件のうち国道16号線の内側に **85%** ¹が立地



1. 延床面積ベース。

外部成長 新規開発によりスポンサー・パイプラインは拡大



1. 面積は、延床面積ベース。

2. 2016年9月1日付新規物件取得後。

3. 取得後の「スポンサー・パイプライン」は2016年6月末時点の数値を記載。ただし2016年9月1日付新規取得物件は除く。

4. Japan Development Venture II

内部成長 2期連続の賃料上昇率10%超を実現

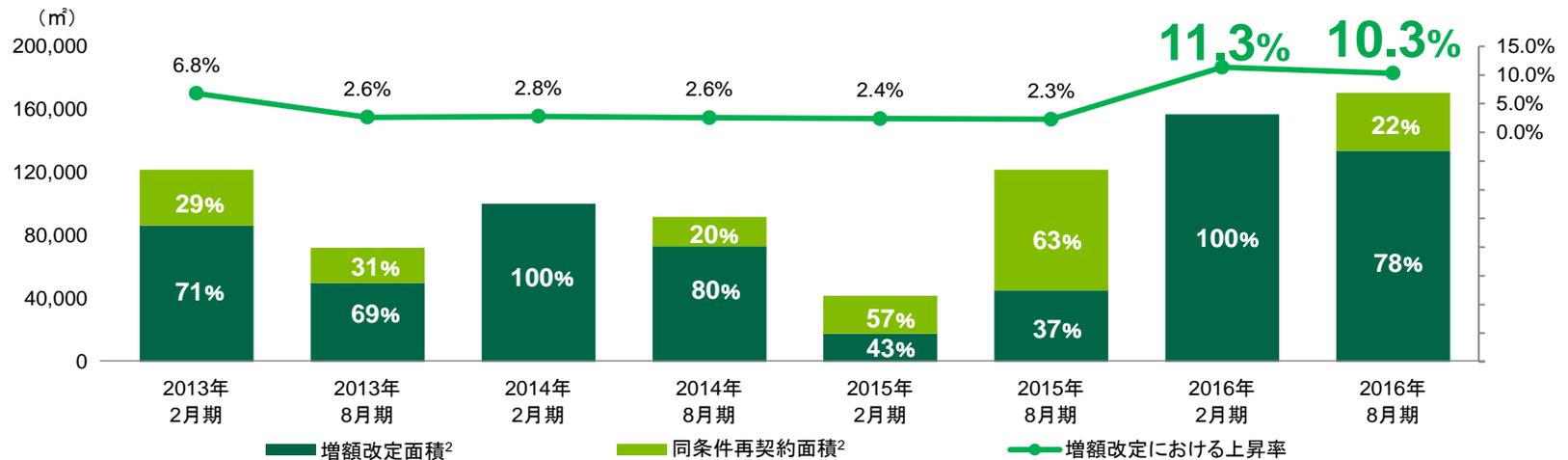
(2016年8月末日時点)

上場来
每期増額改定

上場来
減額改定なし¹

上場来再契約率
85%

テナント入替時に
80%でダウンタイムなし



2016年8月期末 稼働率

入居ベース **99.2%**

契約ベース³ **99.9%**

1. 空室期間(ダウンタイム)がある場合のテナント入れ替え及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除く。

2. 賃貸面積ベース。

3. 「契約ベース」は、2016年8月末現在における保有物件の賃貸可能面積合計に対して、2016年8月末日現在においてテナントが入居しているか、又は賃貸借契約が締結されており入居が確定している賃貸面積合計(同日現在において解約通知等により退去が確定している賃貸面積は除く)が占める割合を、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載。

内部成長 多様な物件での賃料増額実績



1. 2015年9月以降に満期を迎えた又は満期を迎える予定の賃貸借契約のうち、2016年10月13日までに満期日翌日を開始日とした賃貸借契約を締結している契約に基づき、満期前の賃料と比較して増額となる契約及び同条件となる契約に係るそれぞれの賃貸面積の合計が2016年8月末時点の保有資産に係る総賃貸面積に占める割合を、小数第一位を四捨五入して記載。

事例1: 大阪エリアでの再契約



大阪エリアで
大幅増額を実現

実績

17.5%増額で5年再契約

物件名	GLP 舞洲 II
エリア	関西圏
物件タイプ	BTS
対象賃貸面積	56,511m ²
現契約満期	17年2月期

事例2: 関東圏でのテナント入替



テナント入替により
大幅増額を実現

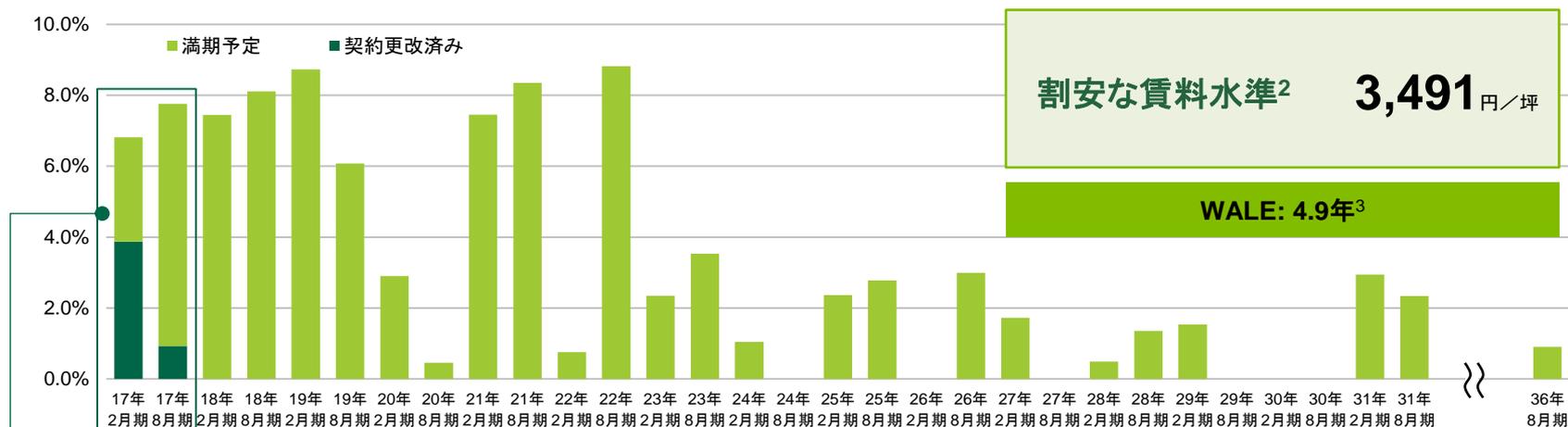
実績

**ダウンタイム1.8カ月で
10%超増額でのテナント入替え**

物件名	GLP 越谷 II
エリア	関東圏
物件タイプ	マルチ
対象賃貸面積	19,500m ²
現契約満期	17年2月期

内部成長 今後の内部成長の可能性

賃貸借満期の分散状況(賃貸面積ベース)¹



2017年2月期及び2017年8月期に満期を迎える賃貸借契約の更改状況¹

項目		対象面積	内、契約更改済面積	進捗率
契約満期		309,096㎡	101,661㎡	33%
	(内、定借)	(250,591㎡)	(80,658㎡)	32%
	(内、普通借)	(58,504㎡)	(21,003㎡)	36%
中途解約条項による中途解約(除普通借)		42,040㎡	31,502㎡	—
賃料改定条項による改定		395,051㎡	66,388㎡	—
	(内、CPI上下連動条項付)	(129,723㎡)	(16,080㎡)	—

1. 2016年10月13日時点。

2. 2016年9月1日現在において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出してあり、1円未満を切り捨てて記載。

3. 2016年9月1日時点。

財務戦略 安定した財務基盤

(2016年10月13日時点)

信用格付(JCR) **AA**(安定的)

信用格付AA以上¹ **12** / 56銘柄

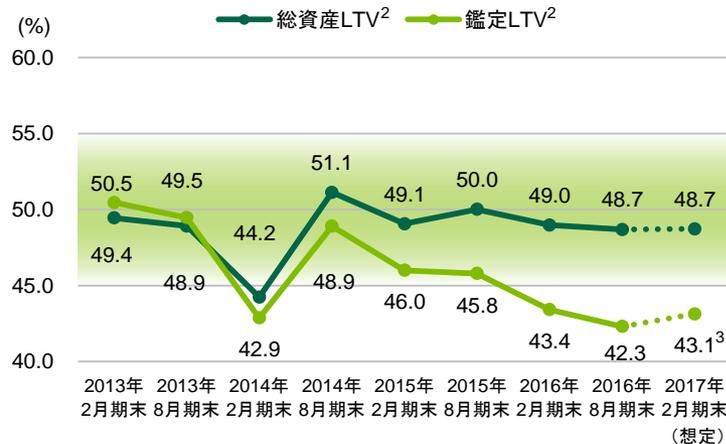
平均借入期間 **6.5**年
平均残存期間 **4.5**年

平均借入金利率
0.8%

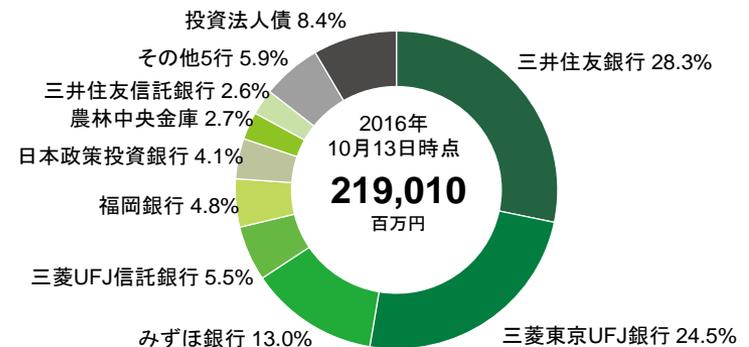
金利固定化比率
84.6%

LTV(2017年2月期末想定)
48.7%

LTVの推移



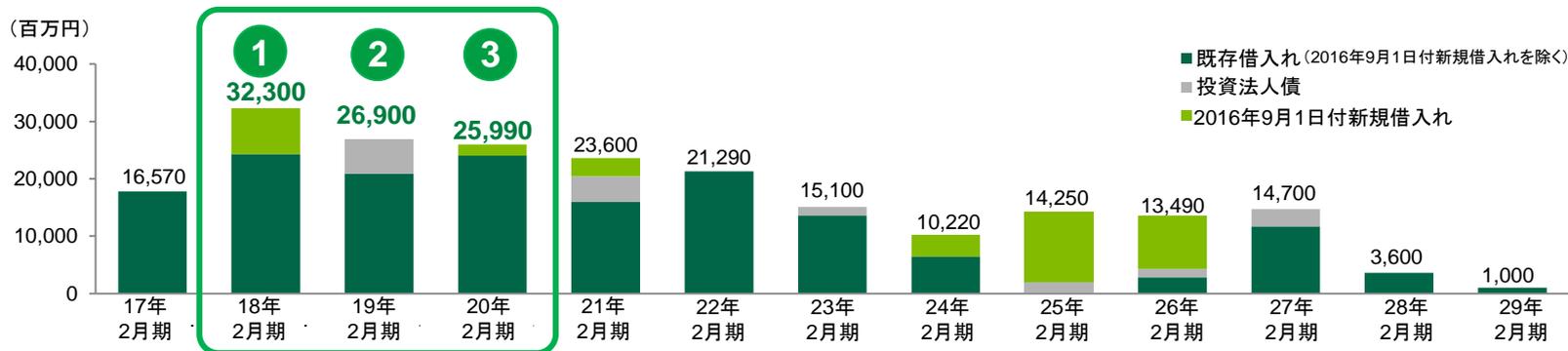
安定的かつ多様な資金調達手段



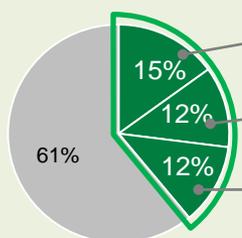
1. 2016年9月30日時点において、株式会社日本格付研究所又は株式会社格付投資情報センターのいずれかからAA以上の信用格付けを付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載。
 2. 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率、「鑑定LTV」とは、各時点における本投資法人の保有資産の鑑定評価額の合計に対する有利子負債の比率をいう。
 3. 2017年2月期末(想定)鑑定LTVは、2016年8月末日時点で保有の58物件については2016年8月末日を価格時点とする鑑定評価額、2016年9月1日付新規取得物件のうち「GLP・MFLP市川塩浜」については2016年3月末日を価格時点とする鑑定評価額、その他の新規取得物件については2016年6月末日を価格時点とする鑑定評価額に基づき算出。また、有利子負債は2017年2月末日までに予定している期限前返済を勘案して算出。

財務戦略 今後のリファイナンスに関するシミュレーション

返済期限別残高¹



各期間に満期を迎える借入金の平均借入期間と平均借入金利^{2・3}



期間	借入期間	平均借入金利
①	17年3月1日～18年2月末	4.0年 0.89%
②	18年3月1日～19年2月末	4.5年 0.49%
③	19年3月1日～20年2月末	6.7年 1.27%

仮に2016年9月1日の借入れと同じ平均借入金利²で借り換えた場合

0.36%*

* (参考) 平均借入期間: 5.9年²

各期の借入コスト削減試算額 (年額)⁴

①	170 百万円
②	34 百万円
③	237 百万円

1. 2016年10月13日時点。

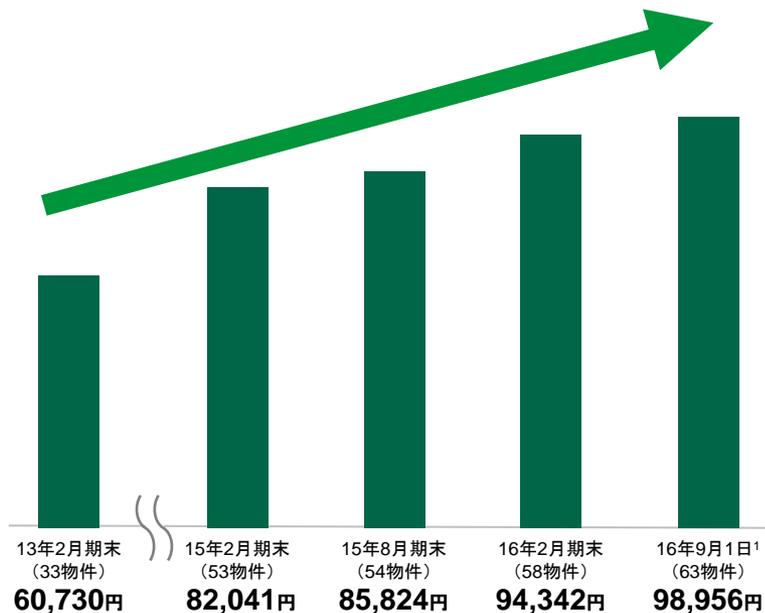
2. 平均借入期間と平均借入金利は借入金額に基づき加重平均し表示未満を四捨五入。変動金利については2016年10月13日現在における適用金利を用いて算出。

3. 2016年9月1日付新規借入れ及び投資法人債を含む。

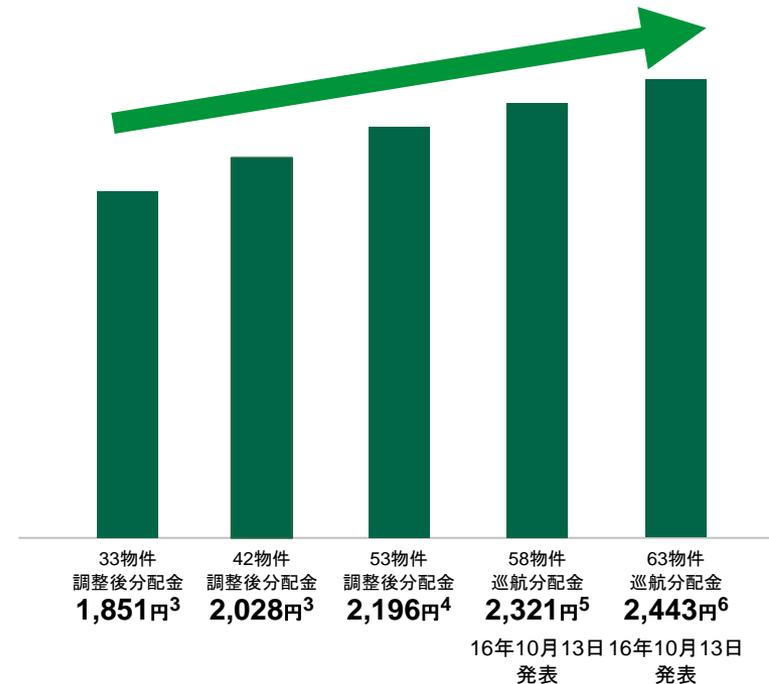
4. 本資産運用会社による一定の条件を想定のもとで試算した概算額であり、その実現を保証するものではない。

上場以降のトラック・レコード

1口当たりNAV + **62.9%**



1口当たり巡航分配金² + **32.0%**



1. 2016年8月期末時点の決算数値を基に、2016年9月1日に新規取得を行った5物件の含み益を加算して、2016年9月に実施した公募増資及び第三者割当増資を加味して試算。
2. OPD込の1口当たり巡航分配金。
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. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」記載の2016年8月期の確定分配金数値。
6. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」記載の2017年8月期の分配金予想数値。

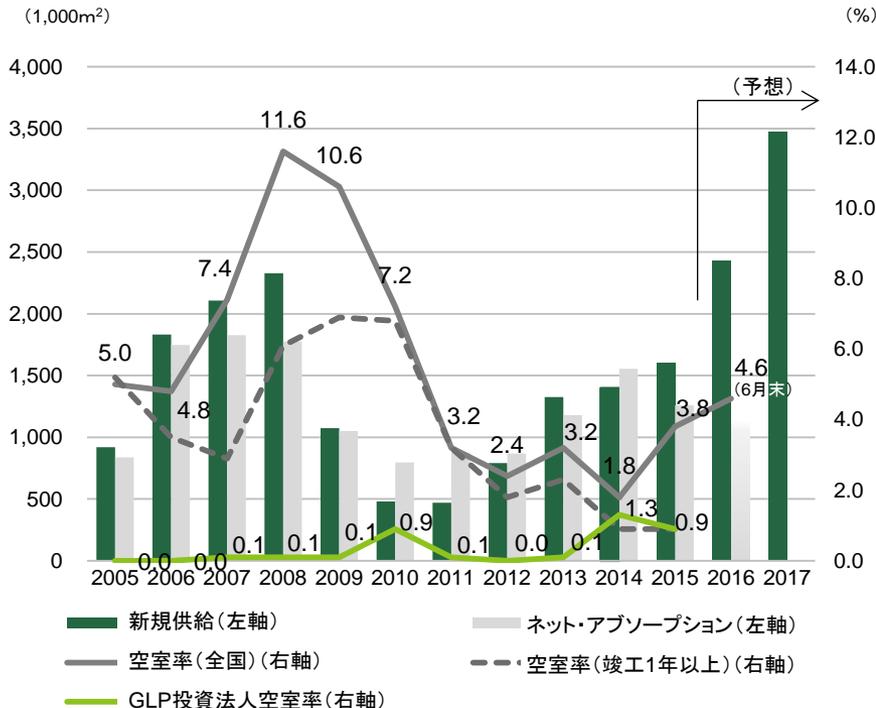
05 物流不動産マーケットの動向

- 26 力強い需要に支えられる物流不動産マーケット
- 27 先進的物流施設への底堅い需要は継続
- 28 引き続き活発な物流不動産売買

力強い需要に支えられる物流不動産マーケット

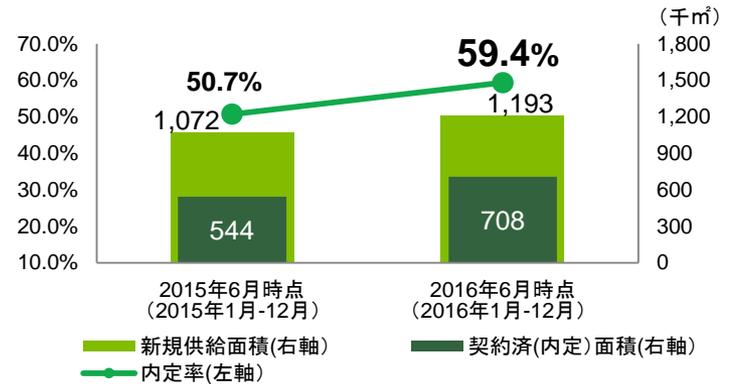
引き続き旺盛な需要の元
需給バランスは安定

物流不動産の需給と空室率の推移



出所: CBRE、GLP投資法人
 1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象。
 2. 新規供給は新たに建設された賃貸用物流施設の面積(賃貸可能面積ベース)。ただし、2016年以降はCBREによる予想。
 3. ネット・アブソープションは、稼働床面積の増減(賃貸面積ベース)を意味する。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたもの。
 4. 空室率は賃貸可能面積ベースで算出。なお、全国及び竣工1年以上の空室率については、各年の12月末時点。ただし、2016年の全国空室率については6月末時点のものを記載。
 5. 本投資法人の空室率については、2012年までは2013年1月末日時点保有していた30物件のうち、各年の3月末時点でGLPグループが保有していたポートフォリオにおける稼働率を、2013年以降は各年の12月末時点で本投資法人が保有していたポートフォリオにおける稼働率を記載。

大量供給下でも
テナント内定率は前年より上昇



出所: CBRE

- 「契約済(内定)」面積は2015年6月及び2016年6月の各時点(調査時点)において、賃貸募集を停止していることが把握できる場合の面積を対象。
- 「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の首都圏(東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県)において供給される予定の延床面積1万坪以上の複数テナント向け賃貸用物流施設にかかる新規供給床面積の合計値に対する、契約済(内定)の床面積の合計値の比率。

エリアに関わらず
竣工前に満床となる事例も

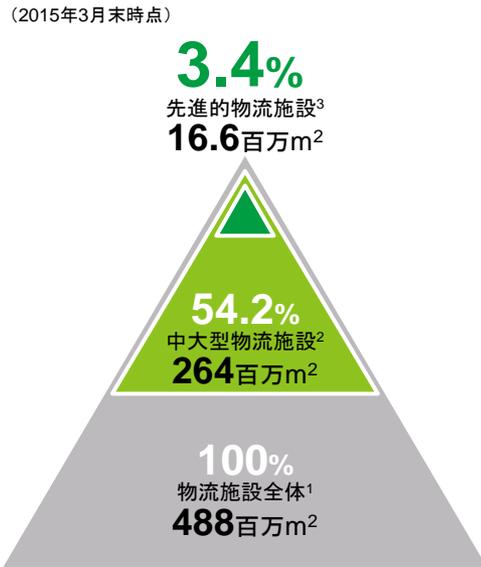


関東圏において竣工9カ月前に満床
 関西圏において竣工1年3カ月前に満床

物件名	竣工時期	賃貸可能面積
GLP厚木Ⅱ	2016年6月	74,176 ㎡
GLP吹田	2017年8月 (予定)	約165,000 ㎡

先進的物流施設への底堅い需要は継続

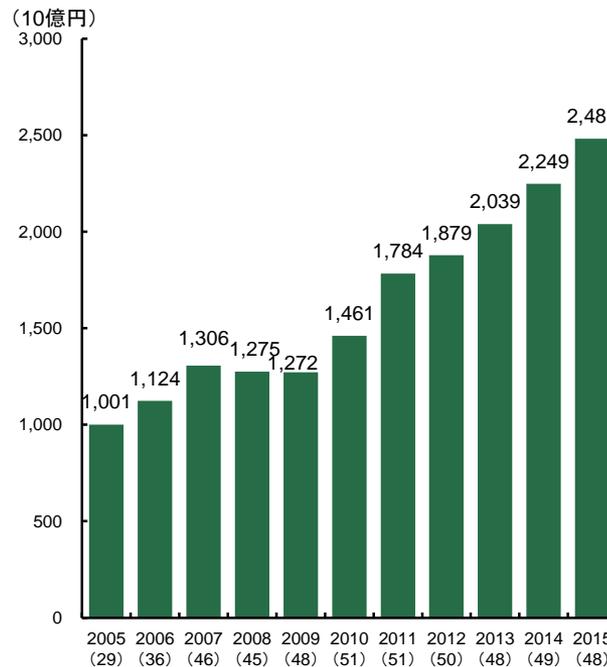
全国の物流施設の中で
先進的物流施設は希少



出所：総務省、国土交通省、CBRE

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。
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。

物流の高度化・効率化の流れから
3PL市場規模は拡大



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す。
2. カッコ内の数字は、各年度における集計対象事業者の数を示す。

欧米より低いEC化率も手強い
電子商取引
市場規模は拡大



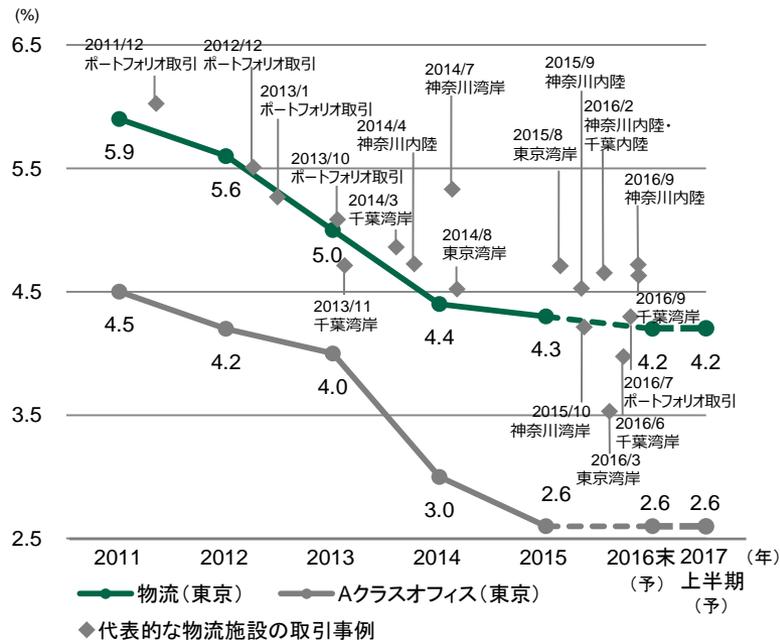
出所：実績値については経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、予想値については株式会社野村総合研究所「国内のICT市場規模予測」、EC化率についてはEuromonitor International

1. 「EC化率」は、各国におけるすべての商取引金額に対する電子商取引市場規模の割合を示す。

引き続き活発な物流不動産売買

物流不動産の流動性の確立と良好な金融環境を背景に
物流キャップレートは緩やかに低下

物流不動産のキャップレートの動向¹



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。

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(2016年)の比較

- 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
- 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
- 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)	2016年
取引参加者数 ¹	13社	52社
金融機関 貸出態度DI ²	18/4(大企業/中堅)	26/24(大企業/中堅)
金利 ³ (10年JGB)	1.44-1.96%	▲0.30-0.26%
稼働率 ¹	99%	99%
賃料水準 ⁴	100	105

1. 2007年時点: 2007年12月末時点、2016年: 2016年8月末時点

2. Appendix p.55参照 2007年時点: 2007年12月末時点 2016年: 2016年9月末時点

3. Appendix p.55参照 2007年時点: 2007年1月~12月 2016年: 2016年1月~9月

4. GLP投資法人の上場時保有資産30物件のうち、GLPグループが2008年3月以降継続して保有する23物件から2016年8月末時点で空室のある2物件及び売却済み物件を除外した20物件ベースの賃料水準を指数化。



06 第10期及び第11期の業績予想

30 2017年2月期及び2017年8月期 業績予想の概要

2017年2月期及び2017年8月期 業績予想の概要

2016年9月1日付取得5物件の影響により
2017年2月期分配金は当初予想¹から+169円(+7.3%)上方修正

項 目		A 2016年 8月期実績	B 2017年 2月期予想	B - A	2017年 8月期予想	2017年2月期 当期純利益における主な差異要因 (対前期比: +949)
運用状況 (百万円)	営業収益	12,278	14,015	1,737	14,077	(金額単位: 百万円) +897 9月1日付取得5物件による影響 ² +40 営業収益の増加 (賃料収入の増加 +27等) +12 その他各種費用の減少 (修繕費の減少+26 増資関連費用の減少+19 ファイナンスコストの減少+9 リーシング手数料等の増加△38 その他△4)
	営業利益	6,328	7,388	1,059	7,288	
	経常利益	5,252	6,201	949	6,098	
	当期純利益	5,250	6,200	949	6,097	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,321	2,479	158 (+6.8%)	2,443	
	(1) 利益超過分配金を除く	2,024	2,173	149	2,137	
	(2) 利益超過分配金	297	306	9	306	

2016年4月13日開示済みの2017年2月期の1口当たり分配金予想: 2,310円¹

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 2016年4月13日付「平成28年2月期決算短信」に記載の2017年2月期業績予想。

2. 新規取得5物件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。

07 Appendix

- 32 新規取得物件の概要
- 35 GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン
- 36 稼働した物流施設の安定性
- 37 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
- 38 テナント分散の状況
- 39 含み益の拡大
- 40 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 41 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 42 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 43 「ベスト・イン・クラスのJ-REIT」としての上場以来4年間の実績
- 44 サステナビリティに関する取り組み
- 45 ポートフォリオ一覧
- 48 鑑定評価額一覧
- 51 スポンサーグループ(GLP)の概要
- 52 優先交渉権対象物件一覧
- 53 GLPファンド保有物件の概要
- 54 有利子負債の状況
- 61 良好な資金調達環境
- 62 投資口価格の推移
- 63 投資主の状況

新規取得物件の概要 1

GLP 厚木Ⅱ

優先交渉権

開発



カフェテリア



倉庫内部



車路



所在地

神奈川県愛甲郡

取得価格

21,100百万円

鑑定評価額

21,200百万円

NO利回り¹

4.7% / 4.5%

賃貸可能面積

74,176 m²

建築時期

2016年6月

- ✓ 大型トラックが上層階へアクセス可能なランプウェイを備え、庫内は広くスペースをとれるように設計が工夫され、搬送設備の設置など入居企業による自由度の高いオペレーションが可能です。
- ✓ 免震構造やバックアップ電源、井水の非常用利用など、災害時における入居企業のBCP(事業継続計画)対応のサポートが充実し、プレキャストコンクリートや全館LED照明の採用、太陽光パネルの設置など、環境設備を備えることで、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)新築のAクラス認証を取得している最新鋭の物流施設です。
- ✓ 2013年に開通した圏央道「相模原愛川」ICから約2.7kmに位置し、東名高速道路及び中央自動車道へのアクセスも至便であり、東京・神奈川エリアへの配送拠点に加え、名古屋や大阪に及ぶ広域配送拠点としても活用することができます。
- ✓ 古くから製造業・運送業の要衝の地である神奈川県内陸工業団地内に所在し、近年の圏央道の開通・延伸により飛躍的に立地競争力があがっており、竣工から9ヶ月前にテナントが100%内定するなど底堅い需要が期待できる立地です。

1. 「NO利回り(左側)」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率(「平均NO利回り」については、取得価格ベースで加重平均した比率)を記載。「NO利回り(右側)」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。

新規取得物件の概要 2

GLP・MFLP 市川塩浜



GLPファンド

開発

所在地	千葉県市川市	
取得価格	15,500百万円 (準共有持分: 50%)	
鑑定評価額	15,600百万円 (準共有持分: 50%)	
NO利回り ¹	4.6% / 4.9%	
賃貸可能面積	101,626 m ² (50,813 m ²) ²	
建築時期	2014年1月	

- ✓ 大型トラックが各階へ直接アクセス可能な上り・下り専用ランプウェイを備え、1フロアは約6,000坪と大きく、テナントニーズに応じた区画分割が可能です。
- ✓ 免震構造、バックアップ電源の導入等により災害時における入居企業のBCP対応をサポートし、太陽光発電パネルなどの環境設備を備えることで、CASBEE新築のAクラス認証を取得している最新鋭の物流施設です。
- ✓ 都心から15km圏に立地し、首都高速湾岸線「千鳥町」ICまで約2.8kmに位置し、東京湾岸道路(国道357号)、東関東自動車道へのアクセスにも優れていることから、都心及び首都圏の大消費地への配送に適しています。

GLP 吉見



GLPファンド

開発

所在地	埼玉県比企郡	
取得価格	11,200百万円	
鑑定評価額	11,300百万円	
NO利回り ¹	5.2% / 5.2%	
賃貸可能面積	62,362 m ²	
建築時期	2015年9月	

- ✓ 両面接車バースが設置され、入居企業のオペレーションに応じて高床にも低床にも対応できる設計により、効率的なオペレーションが可能な大型物流施設です。全館LED照明の採用、太陽光発電パネルの設置など環境設備を備えることで、CASBEE埼玉県のAクラス認証を取得しています。
- ✓ 国道254号及び407号至近に立地し、関越自動車道「東松山」IC、圏央道「川島」ICを利用して首都圏を広範囲にカバーできます。近年の圏央道の延伸により、東北自動車道へのアクセスも向上し、北陸地方及び東北地方への広域配送拠点としても注目を集めるエリアです。
- ✓ 大手サードパーティロジスティクス(3PL)事業者の首都圏における重要拠点として位置付けられ、長期の賃貸借契約を締結しているため、安定稼働が期待できます。

1. 「NO利回り(左側)」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率(「平均NO利回り」については、取得価格ベースで加重平均した比率)を記載。「NO利回り (右側)」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。
2. 準共有持分50%に相当する賃貸可能面積

新規取得物件の概要 3

GLP 富谷IV



優先交渉権

開発
アクイジ

所在地	宮城県富谷市
取得価格	5,940百万円
鑑定評価額	5,990百万円
NO利回り ¹	5.6% / 5.6%
賃貸可能面積	32,562 m ²
建築時期	1998年11月（本棟） 2014年4月（アネックス棟）



- ✓ 竣工時から同一企業が入居している約6,100坪の大型物流施設である本棟及び増床ニーズにより2014年に増築された約3,600坪のアネックス棟は、天井高、床荷重ともに汎用性の高いスペックを有しています。
- ✓ 近年人口増加が著しく、物流拠点の新設が進む富谷エリアに所在し、東北自動車道の「泉」ICから約1.5kmと至近で、仙台市へのアクセスも良く、更に東北地方全域を幅広くカバーすることが可能です。
- ✓ 大手3PL事業者の家電製品を東北地方全域に配送する重要拠点として利用されており、長期の賃貸借契約を締結し、安定した稼働が期待できます。

GLP 深江浜



優先交渉権

アクイジション

所在地	兵庫県神戸市
取得価格	4,470百万円
鑑定評価額	4,510百万円
NO利回り ¹	5.2% / 5.0%
賃貸可能面積	19,386 m ²
建築時期	2007年2月



- ✓ 10m～14mと広い底を有するバースが3面に設置された低層の物流施設で、天候に左右されることなくスピーディーで効率的な入出庫や庫内オペレーションが可能です。
- ✓ 阪神高速5号湾岸線「深江浜」ICから約0.3kmに位置し、大阪から20km圏と大消費地へのアクセスも良好で、高い立地競争力を有します。
- ✓ 神戸東部第4工区食品コンビナート内に位置し、周辺には食品関連の工場などが集積しており、食品を扱う入居企業が、大阪消費地へ配送するのに最適な立地であり、安定稼働が期待できます。

1. 「NO利回り(左側)」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率(「平均NO利回り」については、取得価格ベースで加重平均した比率)を記載。「NO利回り(右側)」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。

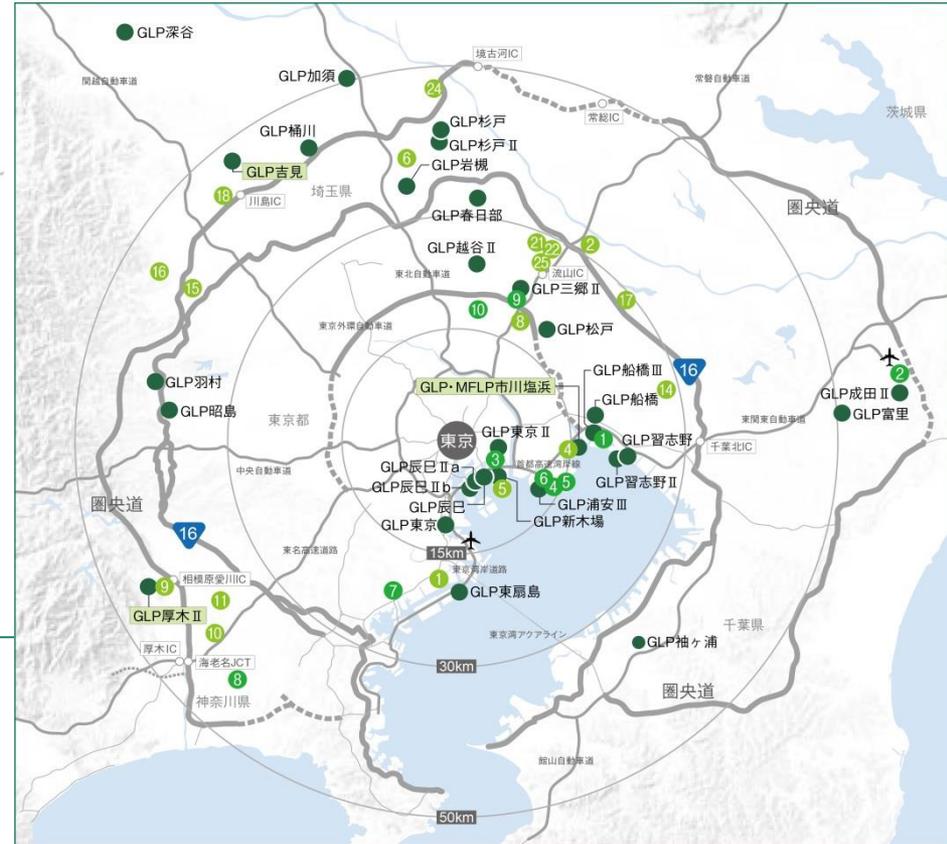
GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン

(2016年9月1日時点)¹



Greater 大阪府 Area 関西圏

Tokyo Metropolitan Area 関東圏



Other Area
その他

- : 取得済資産 / 2016年9月1日付取得資産 (58物件) (5物件)
- : 優先交渉権対象物件
- : GLPファンド物件

優先交渉権対象物件 (17物件)

- | | | | |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| 1 GLP船橋II | 6 GLP浦安IV | 11 GLP大阪 | 16 GLP藤前 |
| 2 GLP成田 | 7 GLP横浜 | 12 GLP舞洲I | 17 GLP札幌 |
| 3 GLP新砂 | 8 GLP湘南 | 13 GLP撰津 | |
| 4 GLP浦安 | 9 GLP三郷 | 14 GLP西宮 | |
| 5 GLP浦安II | 10 GLP草加 | 15 GLP滋賀 | |

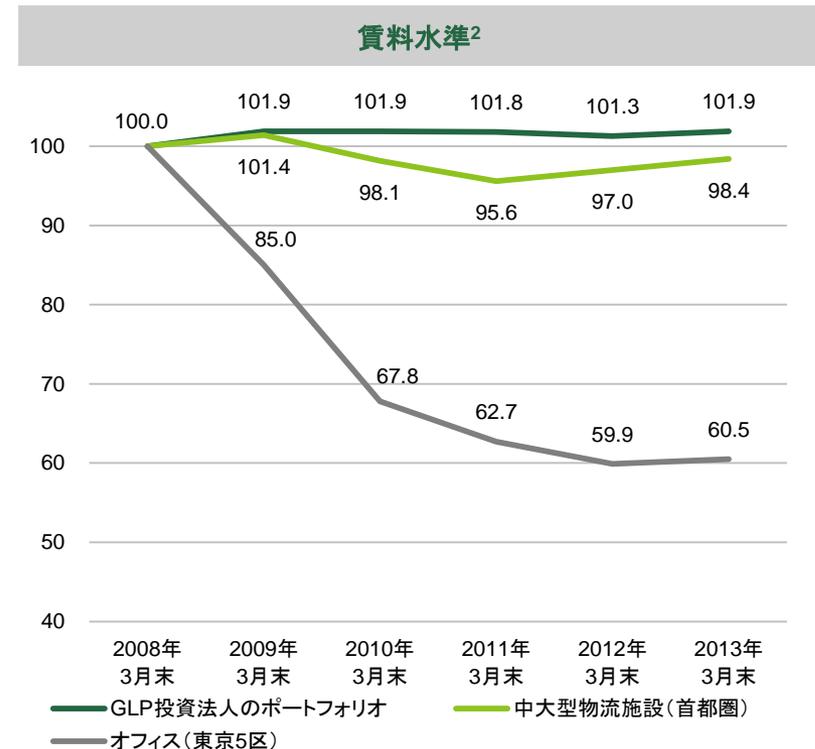
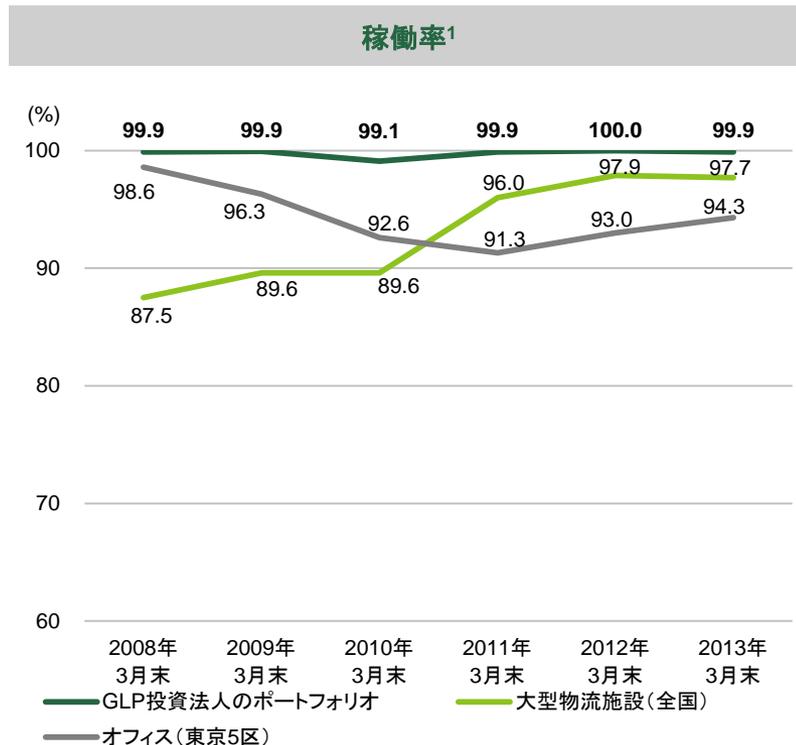
GLPファンド物件 (26物件)

- | | | | | |
|-------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| 1 GLP川崎 | 6 GLP久喜白岡 | 11 GLP座間 | 16 GLP狭山日高II | 21 GLP流山I |
| 2 GLP柏 | 7 GLP岡山総社I | 12 GLP鳴尾浜 | 17 GLP柏II | 22 GLP流山II |
| 3 GLP大阪II | 8 GLP三郷III | 13 GLP岡山総社II | 18 GLP川島 | 23 GLP枚方III |
| 4 GLP市川 | 9 GLP厚木 | 14 GLP八千代 | 19 GLP吹田 | 24 GLP五霞 |
| 5 GLP若洲 | 10 GLP綾瀬 | 15 GLP狭山日高I | 20 GLP小牧II | 25 GLP流山III |
| 26 GLP神戸西II | | | | |

1. パイプラインについては2016年6月末時点。

稼働した物流施設の安定性

- 一度稼働した物流施設は、物流施設の特性及びGLPグループの運営力を背景に、景気の波や需給バランスに関わらず、安定した稼働率と賃料水準が期待される



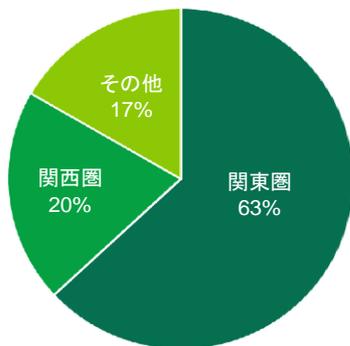
出所: GLP投資法人のポートフォリオにつきGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社、それ以外につきCBRE

1. 大型物流施設(全国)は、国内に所在し、延床面積が5,000m²以上の物流施設の稼働率の推移を示す。

2. GLP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、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド(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グループ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。

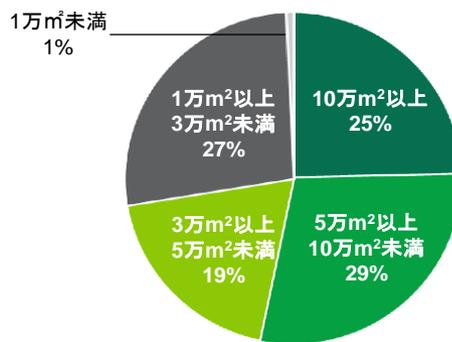
安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ

エリア別比率¹

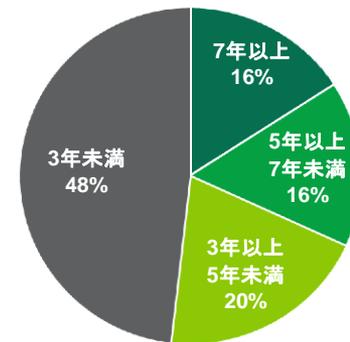


58 物件
(2016年8月期末時点)

延床面積別比率¹

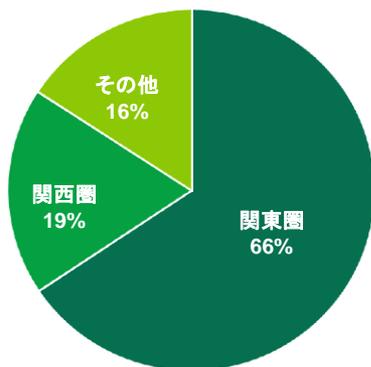


残存賃貸借期間別比率¹



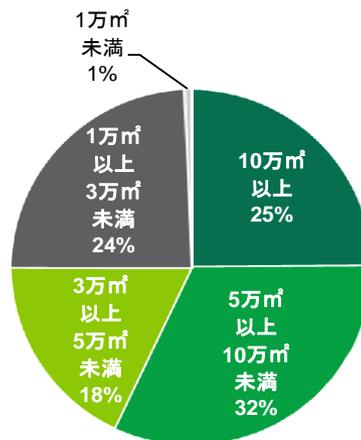
WALE: 4.1 年

エリア別比率¹

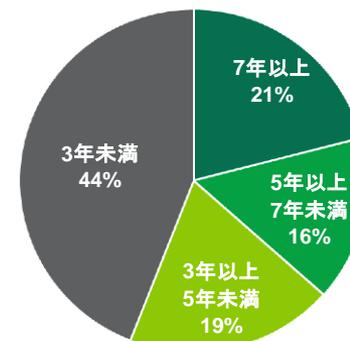


63 物件
(2016年9月1日時点)

延床面積別比率¹



残存賃貸借期間別比率¹

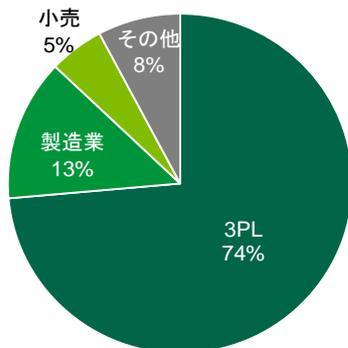


WALE: 4.9 年

1. エリア別比率及び延床面積別比率のデータは取得価格ベース、残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースでそれぞれ算出。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記載。

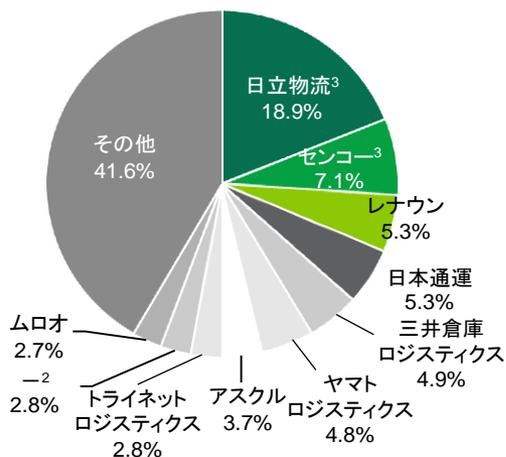
テナント分散の状況

テナント属性別分散¹

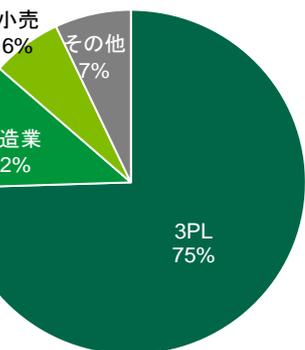
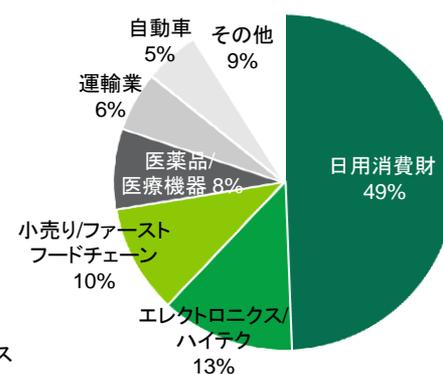


58 物件
(2016年8月期末時点)

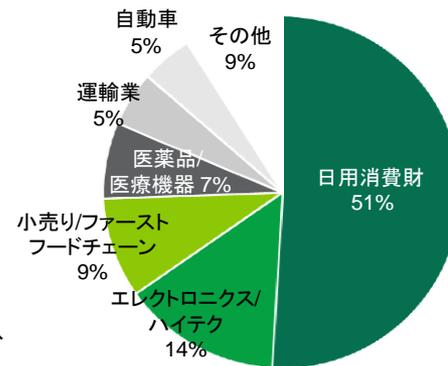
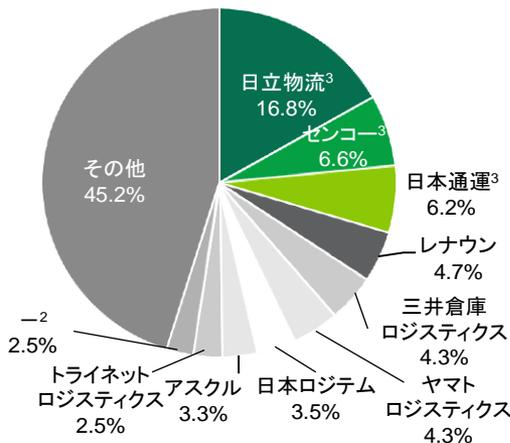
上位10テナント¹



エンドユーザーの業種別分散¹



63 物件
(2016年9月1日時点)



1. テナント属性別分散、上位10テナント及びエンドユーザーの業種別分散は賃貸面積ベースで算出。
2. 国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループで、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。
3. 日立物流、センコー及び日本通運はそのグループ会社を含む。

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
- 2016年8月末日現在、含み益²は71,544百万円

鑑定評価キャップレートの推移¹

物件数 取得時期 ⁵	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	2016年 2月期末	2016年 8月期末
上場時 32物件 ³ 2013年1月及び 2013年2月	220,518	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%
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%	4.9%	4.8%
第2回PO 10物件 ⁴ 2014年4月及び 2014年9月	60,530	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%
第3回PO 6物件 2015年5月及び 2015年9月	45,240	5.2%	—	—	—	—	—	5.0%	4.9%	4.8%
第4回PO 5物件 2016年9月	58,210	4.9%	—	—	—	—	—	—	—	4.9%

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。

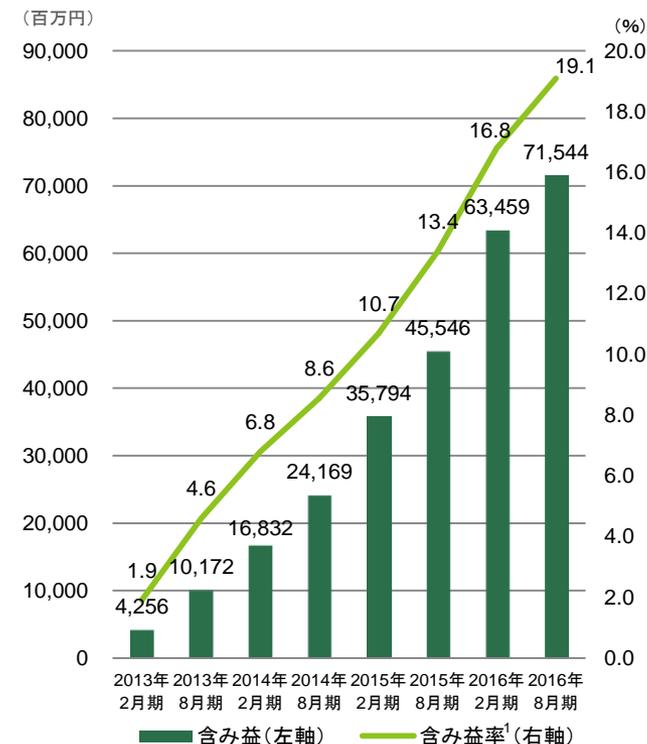
2. 期末鑑定評価額÷期末簿価にて計算。

3. 2016年1月27日付売却の「GLP 鳥栖III」を除く。

4. 2016年1月27日付売却の「GLP 筑紫野」を除く。

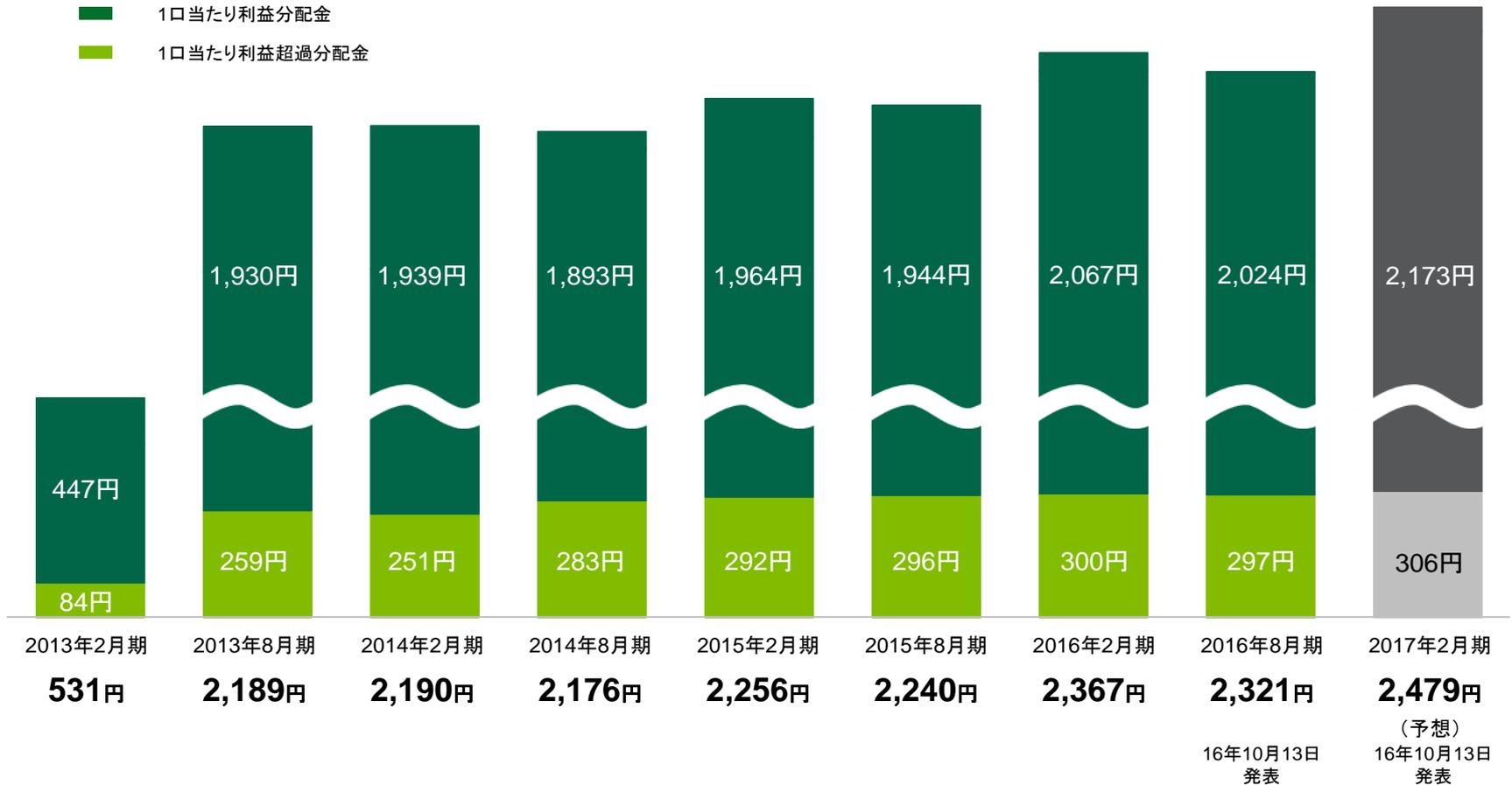
5. 2016年1月15日付取得の「GLP松戸」を除く。当該物件のNOI利回りは、取得時:5.3%、16年2月期末:5.2%、16年8月期末:5.1%。

含み益の推移

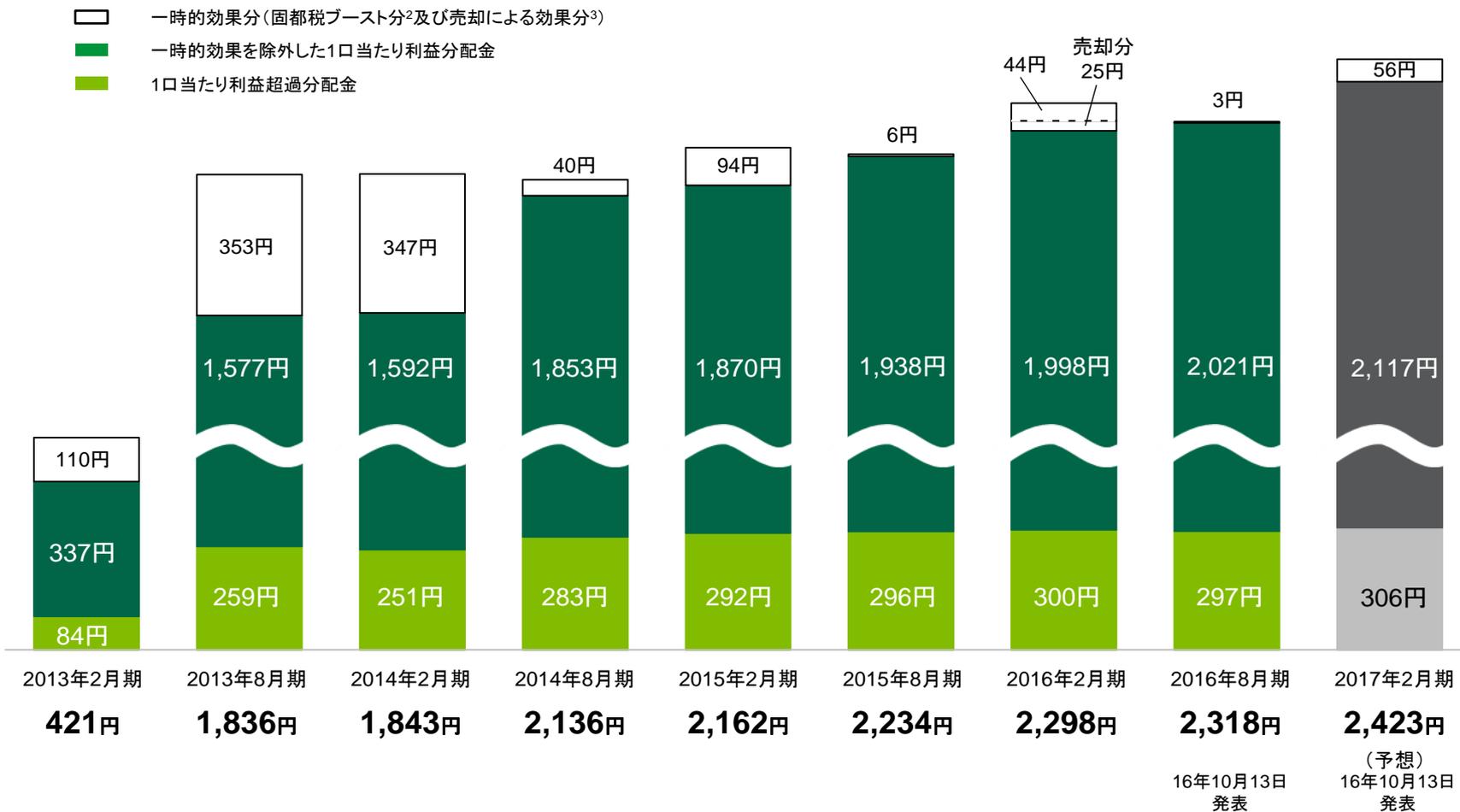


1. 含み益率=含み益(期末鑑定評価額÷期末簿価)÷期末簿価

上場以来の1口当たり分配金の推移



一時的効果¹を除外した1口当たり分配金の推移



1.「一時的効果分」には、固都税ブースト分と売却による効果分を含む。

2. 物件を新規取得した場合、取得した年にかかる固定資産税等は取得原価に算入されるため、費用として認識されない。この固都税が費用化されていないことによる影響額(「固都税ブースト分」)は、取得した年の翌年の固定資産税等の賦課決定額を該当期における保有期間に応じて按分することによって計算。2016年2月期における25円を除いた全てがこれに該当する。

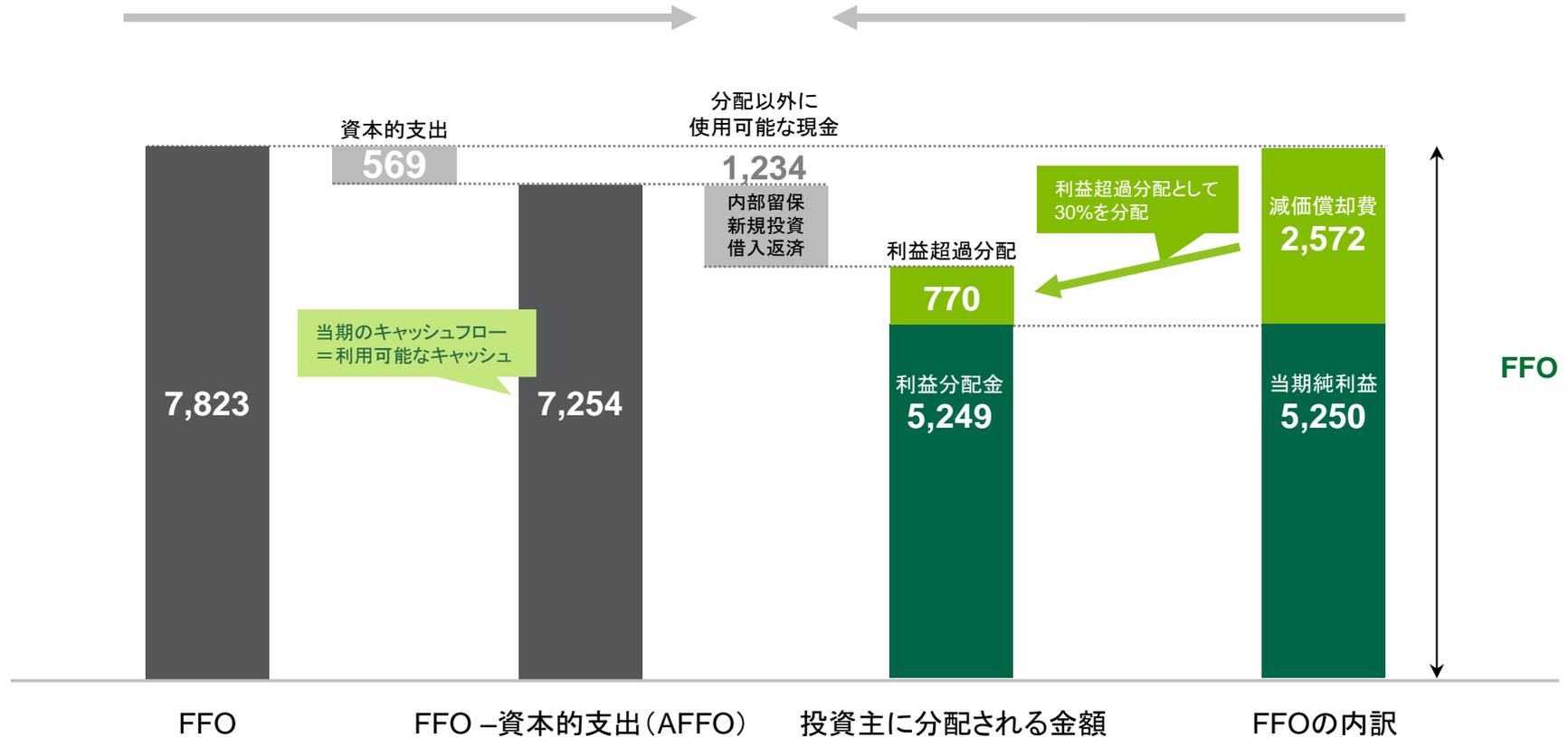
3.「売却による効果」は、不動産等売却益から控除対象外消費税を差し引いて計算。2016年2月期における25円がこれに該当する。

16年10月13日
発表

(予想)
16年10月13日
発表

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2016年8月期実績)



※ 金額は2016年8月期実績(百万円)を切り捨てて記載。

「ベスト・イン・クラス」の上場以来4年間の実績

■ 常に投資主価値の継続的な成長のためにベストな選択を追求

外部成長	内部成長	財務戦略
資産規模の拡大 <ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模4,428億円を達成 ■ IPO以来4年で112.2%成長 	高稼働の維持 <ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的に99%以上を維持 	4年連続グローバルオファリング <ul style="list-style-type: none"> ■ IPO以来全件グローバルオファリング
多様なチャネルからの取得実績 <ul style="list-style-type: none"> ■ 優先交渉権対象物件からの取得に加え、スポンサーのJV及び開発ファンド、第三者からも取得 	継続的な賃料増額 <ul style="list-style-type: none"> ■ 全ての期において増額改定の実現 ■ IPO以来、減額改定なし 	財務安定性の強化 <ul style="list-style-type: none"> ■ 借入期間の長期化、分散化、金利の固定化 ■ 投資法人債の発行、コミットメントラインの設定
豊富なパイプライン <ul style="list-style-type: none"> ■ 業界随一の資産規模 ■ 安定稼働物件に加え、スポンサーによる開発物件の購入機会も拡大 	高い再契約率 <ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的に85%以上を維持 	信用格付けの強化 <ul style="list-style-type: none"> ■ AA(安定的)へ格上げ達成
戦略的資産入替 <ul style="list-style-type: none"> ■ アクティブアセットマネジメントの一環として資産入替えを実行 	ダウンタイムなしテナント入替 <ul style="list-style-type: none"> ■ IPO以降テナント入替のあったもののうち、80%でダウンタイムなし入替、全件増額改定 	市場を睨んだ財務運営 <ul style="list-style-type: none"> ■ 迅速な意思決定によりマイナス金利を実現 ■ 金利固定化の時期及び比率を機動的に調整

J-REIT業界初導入の革新的な施策

- J-REIT初の継続的利益超過分配の導入
- ブリッジスキームを活用した業界初のOTA¹導入
- 業績連動の資産運用会社の経営陣の賞与
- 公募増資時は海外に渡航せず全て電話会議で対応
- 最小の投資口価格での上場(小口化)
- 決算説明会に電話会議システムを導入

NAV + 62.9% の成長

DPU + 32.0% の成長

1. OTA(Optimal Takeout Agreement)とは、一定期間において別途指定する日に予め定められた通減する取得価格で取得する旨の契約をいう。

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)



■ BELS評価を取得(6物件)

評価ランク ★★★★★



GLP 神戸西

評価ランク ★★★★★



GLP 三郷II

GLP 杉戸

GLP 鳥栖I



GLP 岩槻



GLP 郡山

■ CASBEE(4物件)

CASBEE神戸 Aランク



GLP 神戸西

CASBEE新築 Aランク



GLP 厚木II*1



MFLP・GLP 市川塩浜*1

CASBEE埼玉県 Aランク



GLP 吉見*1

*1 2016年9月1日付にて物件を取得

環境・社会に対する多様な取り組み



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

サステナビリティに関する方針策定・各種取り組みの開示



サステナビリティに関する取り組みが評価され昨年に引き続き最高位である「Green Star」評価を取得¹(2016年)
(GRESBレーティング: 4スター)



1. GRESB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。

ポートフォリオ一覧 1 (2016年8月期末時点)

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	5.9%	56,105	56,105	100%	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.3%	34,582	34,582	100%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.9%	27,356	27,356	100%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.3%	27,042	27,042	100%	1
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	4.0%	101,623	101,623	100%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.4%	10,465	0	0%	0
関東圏-7	GLP 加須	11,500	3.0%	76,532	76,532	100%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.6%	19,706	19,706	100%	1
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	4.9%	101,272	100,162	98.9%	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.8%	31,839	31,839	100%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.1%	18,460	18,460	100%	1
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.5%	43,537	43,537	100%	2
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	3.8%	59,208	59,208	100%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.3%	12,925	12,925	100%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.0%	40,277	40,277	100%	1
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.8%	18,281	18,281	100%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.6%	45,582	45,582	100%	1
関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	4.7%	64,198	64,198	100%	2
関東圏-19	GLP 辰巳 IIa	6,694	1.7%	17,108	17,108	100%	1
関東圏-20	GLP 辰巳 IIb	1,056	0.3%	3,359	3,359	100%	1

ポートフォリオ一覧 2 (2016年8月期末時点)

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-21	GLP 東京 II	36,100	9.4%	79,073	79,073	100%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.6%	17,062	17,062	100%	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	3.0%	18,341	18,341	100%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.4%	23,548	23,548	100%	3
関東圏-25	GLP 成田 II	3,700	1.0%	20,927	20,927	100%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	2.2%	58,918	58,918	100%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.6%	14,904	14,904	100%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.2%	29,829	29,829	100%	1
関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.1%	43,283	43,283	100%	1
関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.3%	56,511	56,511	100%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.5%	16,080	16,080	100%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.3%	39,339	39,339	100%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	6.4%	110,224	110,224	100%	7
関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.5%	12,342	12,342	100%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.6%	19,545	19,545	100%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.5%	10,372	10,372	100%	1
関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	0.9%	20,407	20,407	100%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.6%	12,211	12,211	100%	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.4%	9,533	9,533	100%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,640	0.9%	24,167	24,167	100%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.9%	35,417	35,417	100%	1

ポートフォリオ一覧 3 (2016年8月期末時点)

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%	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	0.7%	20,466	20,466	100%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	1.1%	24,335	24,335	100%	1
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.7%	27,671	23,044	83.3%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.6%	32,343	32,343	100%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.3%	13,574	13,574	100%	1
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.6%	14,447	14,447	100%	1
その他-8	GLP 基山	4,760	1.2%	23,455	23,455	100%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.5%	37,256	37,256	100%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.4%	18,489	18,489	100%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.9%	20,402	20,402	100%	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.5%	10,981	10,981	100%	1
その他-14	GLP 小牧	10,300	2.7%	52,709	52,709	100%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.4%	13,155	13,155	100%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	1.0%	21,003	21,003	100%	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	0.4%	14,641	14,641	100%	1
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,220	2.4%	74,860	74,860	100%	1
合計		384,644	100%	1,911,557	1,895,355	99.2%	90

鑑定評価額一覽 1 (2016年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (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	27,900	28,400	3.9%	27,400	3.7%	4.1%
関東圏-2	GLP 東扇島	森井総合鑑定株式会社	6,370	6,480	4.3%	6,250	4.1%	4.5%
関東圏-3	GLP 昭島	森井総合鑑定株式会社	8,840	8,990	4.5%	8,680	4.3%	4.7%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	5,590	5,620	4.9%	5,580	1y 4.9% 2-10y 5.0%	5.1%
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	19,600	19,700	4.9%	19,500	1-4y 4.6% 5-10y 4.8%	4.9%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	1,840	1,890	4.8%	1,820	1-3y 4.7% 4-7y 4.8% 8y以降 4.9%	5.0%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	13,800	14,400	4.8%	13,600	1-5y 4.7% 6-10y 4.9%	5.0%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,780	2,830	5.0%	2,760	1y 4.9% 2-6y 5.0% 7-11y 5.1%	5.2%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	森井総合鑑定株式会社	23,300	23,600	4.4%	22,900	4.2%	4.6%
関東圏-10	GLP 岩槻	森井総合鑑定株式会社	8,330	8,480	4.4%	8,180	4.2%	4.6%
関東圏-11	GLP 春日部	森井総合鑑定株式会社	5,060	5,150	4.6%	4,960	4.4%	4.8%
関東圏-12	GLP 越谷 II	森井総合鑑定株式会社	11,500	12,000	4.3%	11,300	4.1%	4.5%
関東圏-13	GLP 三郷 II	森井総合鑑定株式会社	18,200	18,500	4.3%	17,800	4.1%	4.5%
関東圏-14	GLP 辰巳	森井総合鑑定株式会社	6,190	6,300	4.0%	6,070	3.8%	4.2%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	8,860	8,990	4.7%	8,800	1-2y 4.6% 3-10y 4.7%	4.9%
関東圏-16	GLP 船橋 III	森井総合鑑定株式会社	3,950	4,020	4.4%	3,880	4.2%	4.6%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	森井総合鑑定株式会社	7,730	7,840	4.9%	7,610	4.7%	5.1%
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社谷澤総合鑑定所	20,200	20,300	4.2%	20,100	1y 4.1% 2-10y 4.2%	4.3%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	森井総合鑑定株式会社	7,920	8,070	4.0%	7,770	3.8%	4.2%
関東圏-20	GLP 辰巳 II b	森井総合鑑定株式会社	1,140	1,140	4.8%	1,140	4.6%	5.0%

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格を記載。

鑑定評価額一覽 2 (2016年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (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-21	GLP 東京 II	一般財団法人日本不動産研究所	38,900	39,600	4.1%	38,200	3.9%	4.3%
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	2,630	2,610	5.0%	2,640	1-3y 4.9% 4-10y 5.1%	5.2%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	12,400	12,700	4.1%	12,200	1y 4.0% 2-6y 4.1% 7-10y 4.2%	4.3%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,530	5,610	4.7%	5,490	1y 4.6% 2-10y 4.8%	4.9%
関東圏-25	GLP 成田 II	株式会社谷澤総合鑑定所	3,870	3,970	4.9%	3,830	1-2y 4.8% 3y以降 5.0%	5.1%
関東圏-26	GLP 杉戸	森井総合鑑定株式会社	9,460	9,910	4.5%	9,270	4.3%	4.7%
関東圏-27	GLP 松戸	森井総合鑑定株式会社	2,750	2,800	4.8%	2,700	4.6%	5.0%
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,140	6,180	5.1%	6,090	4.7%	5.4%
関西圏-2	GLP 枚方 II	一般財団法人日本不動産研究所	8,770	8,870	4.8%	8,670	4.6%	5.0%
関西圏-3	GLP 舞洲 II	一般財団法人日本不動産研究所	11,100	11,200	5.0%	11,000	4.5%	5.2%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,250	2,280	5.4%	2,220	5.1%	5.7%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	5,710	5,720	5.3%	5,690	4.9%	5.5%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	27,100	27,500	4.6%	26,700	4.4%	4.8%
関西圏-7	GLP 尼崎 II	一般財団法人日本不動産研究所	2,240	2,280	5.2%	2,200	4.9%	5.6%
関西圏-8	GLP 奈良	森井総合鑑定株式会社	2,920	2,950	5.7%	2,880	5.5%	5.9%
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,210	2,240	5.2%	2,170	5.0%	5.5%
関西圏-10	GLP 六甲 II	株式会社谷澤総合鑑定所	4,210	4,270	5.1%	4,190	1-5y 5.1% 6-10y 5.3%	5.3%
関西圏-11	GLP 門真	一般財団法人日本不動産研究所	3,060	3,060	5.0%	3,050	4.6%	5.1%
関西圏-12	GLP 西神	一般財団法人日本不動産研究所	1,610	1,630	5.2%	1,580	5.0%	5.5%
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,080	4,140	5.2%	4,020	4.8%	5.6%
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,450	7,520	4.9%	7,380	4.8%	5.4%

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格を記載。

鑑定評価額一覧 3 (2016年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (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	873	891	6.3%	865	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,190	3,260	5.5%	3,160	1-3y 5.2% 4-10y 5.4%	5.7%
その他-3	GLP 郡山 I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,480	4,560	5.6%	4,450	1-2y 5.4% 3-10y 5.5%	5.8%
その他-4	GLP 郡山 III	株式会社谷澤総合鑑定所	2,700	2,660	5.6%	2,710	1-4y 5.3% 5-8y 5.4% 9-10y 5.5%	5.8%
その他-5	GLP 東海	森井総合鑑定株式会社	7,500	7,620	4.7%	7,370	4.5%	4.9%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,340	1,350	5.9%	1,320	5.7%	6.1%
その他-7	GLP 早島 II	一般財団法人日本不動産研究所	2,670	2,690	5.4%	2,640	5.2%	5.6%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	5,490	5,530	5.1%	5,450	4.5%	5.5%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,240	6,360	5.3%	6,190	5.2%	5.5%
その他-11	GLP 江別	森井総合鑑定株式会社	2,040	2,070	5.5%	2,010	5.3%	5.7%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,360	4,410	5.5%	4,340	1-6y 5.5% 7-10y 5.7%	5.7%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,400	2,410	5.5%	2,390	1-6y 5.5% 7-10y 5.7%	5.7%
その他-14	GLP 小牧	森井総合鑑定株式会社	12,200	12,400	4.6%	12,000	4.4%	4.8%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,580	1,590	6.1%	1,580	1-3y 5.5% 4-10y 5.7%	6.0%
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,020	4,080	5.6%	3,950	5.4%	5.9%
その他-17	GLP 福岡	一般財団法人日本不動産研究所	1,660	1,680	5.3%	1,640	4.9%	5.7%
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	10,100	10,200	4.8%	9,930	4.3%	5.2%
合計			446,333	453,501	4.6%	440,265		4.8%
OTA 対象資産 ^{2,3}	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,040	5,030	5.2%	5,050	1-9Y 4.8% 10Y 5.0%	5.1%

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格を記載。

2. OTA対象資産とは、一定期間において別途指定する日に予め定められた減価する取得価格で取得する旨の契約の対象となる取得予定資産をいう。

3. OTA対象資産であるGLP 野田吉春については2016年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載。

スポンサーグループ(GLP)の概要

売上高	8 億米ドル (約934億円)	保有資産総額 ¹	361 億米ドル (約4兆円)	時価総額	66 億米ドル (約7,452億円)
-----	---------------------------	---------------------	---------------------------	------	------------------------------

出所：GLPのPresentation資料 4QFY2016、Bloomberg(2016年3月末日時点)

1. 「保有資産総額」とは、GLPグループが保有・運用する資産の残高(Asset Under Management)をいう。

2. 異なる通貨間の換算は、売上高については2016年3月期中の平均の為替レート、保有資産総額及び時価総額については2016年3月末日現在の為替レート(いずれもGLPのPresentation資料4QFY2016において用いられているもの)をそれぞれ用いる。

会社概要		日本におけるGLPグループ	
会社名	Global Logistic Properties Limited	物流施設運営事業 ¹	
上場取引所	シンガポール証券取引所	94 物件	4.5 百万㎡
主要株主 ⁴	GIC(シンガポール政府投資公社)(35.8%)	物流施設開発事業 ²	
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	23 物件	2.0 百万㎡
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 	ファンドマネジメント事業 ³	
		27 物件	2.5 百万㎡

1. 物流施設運営事業には、GLP投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及び第三社との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件数及び規模(延床面積ベース)を記載。
2. 物流施設開発事業には、GLPグループ又はGLP開発ファンドが開発、開発中又は開発予定の物件数及び規模(延床面積ベース)を記載しており、GLP投資法人が保有する物件を含む。
3. ファンドマネジメント事業には、GLPグループのJVファンドが運営する物件数及び規模(延床面積ベース)を記載(GLP投資法人が保有する物件は除く)。
4. 2016年3月末日時点。

優先交渉権対象物件一覧

(2016年6月末日時点)

地域	名称	所在地	稼働率(%)	賃貸可能面積 ¹ (㎡)
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	100.0	95,335
関東圏	GLP 草加	埼玉県草加市	100.0	77,237
関東圏	GLP 浦安 IV	千葉県浦安市	100.0	58,251
関東圏	GLP 三郷	埼玉県三郷市	100.0	46,892
関東圏	GLP 新砂	東京都江東区	100.0	44,447
関東圏	GLP 成田	千葉県山武郡	96.9	43,056
関東圏	GLP 船橋II	千葉県船橋市	99.0	34,699
関東圏	GLP 浦安II	千葉県浦安市	100.0	32,595
関東圏	GLP 浦安	千葉県浦安市	100.0	25,840
関東圏	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	100.0	23,833
関西圏	GLP 大阪	大阪府大阪市	99.6	128,504
関西圏	GLP 舞洲I	大阪府大阪市	100.0	72,948
関西圏	GLP 摂津	大阪府摂津市	100.0	38,997
関西圏	GLP 滋賀	滋賀県草津市	100.0	29,849
関西圏	GLP 西宮	兵庫県西宮市	100.0	19,766
その他	GLP 札幌	北海道札幌市	100.0	17,417
その他	GLP 藤前	愛知県名古屋	100.0	12,609

1.「賃貸可能面積」は、2016年6月30日現在において各物件に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載。

2. 2016年9月1日付新規取得物件は除く。

GLPファンド保有物件の概要

(2016年6月末日時点)³

GLPグループの開発ファンドで保有する物件

物件名	都道府県	開発開始 (予定)時期 ¹	竣工(予定)時期	延床面積 (1,000 m ²)
GLP 三郷 III (竣工済)	埼玉県	2012年4月	2013年5月	95
GLP 岡山総社 I (竣工済)	岡山県	2012年6月	2013年2月	78
GLP 厚木 (竣工済)	神奈川県	2012年11月	2013年12月	107
GLP 久喜白岡 (竣工済)	埼玉県	-	2014年11月 ²	17
GLP 綾瀬 (竣工済)	神奈川県	2013年2月	2015年4月	69
GLP 座間 (竣工済)	神奈川県	2013年10月	2015年6月	132
GLP 八千代 (竣工済)	千葉県	2013年12月	2015年12月	72
GLP 狭山日高 I (竣工済)	埼玉県	2013年12月	2015年12月	43
GLP 狭山日高 II	埼玉県	2013年12月	2016年9月	86
GLP 鳴尾浜 (竣工済)	兵庫県	2014年1月	2015年9月	111
GLP 岡山総社 II (竣工済)	岡山県	2014年9月	2015年10月	78
GLP 吹田	大阪府	2015年3月	2017年8月	165
GLP 柏 II	千葉県	2015年6月	2017年1月	32
GLP 流山 I	千葉県	2015年12月	2018年2月	130
GLP 流山 II	千葉県	2015年12月	2018年5月	96
GLP 流山 III	千葉県	2015年12月	2019年1-3月	91
GLP 川島	埼玉県	2016年1月	2017年4月	49
GLP 小牧 II	愛知県	2016年3月	2018年1月	36
GLP 五霞	茨城県	2016年3月	2018年10月	140
GLP 枚方 III	大阪府	2016年3月	2018年夏	119
GLP 神戸西 II	兵庫県	2016年6月	2017年12月	71

GLPグループのJVで保有する物件

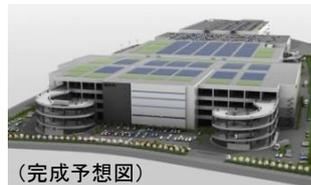
物件名	都道府県	延床面積 (1,000 sqm)
GLP 川崎 (竣工済)	神奈川県	160
GLP 大阪 II (竣工済)	大阪府	136
GLP 柏 (竣工済)	千葉県	148
GLP 市川 (竣工済)	千葉県	66
GLP 若洲 (竣工済)	東京都	25



GLP 三郷 III



GLP 岡山総社 I



(完成予想図)

GLP 流山



GLP 座間



GLP 川崎

出所:GLP開示資料 ※延床面積については掲載未滿を四捨五入して記載

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。
2. 「GLP久喜白岡」はGLPグループの開発ファンドへの組入日を記載。
3. 2016年9月1日付新規取得物件は除く。

有利子負債の状況

有利子負債残高

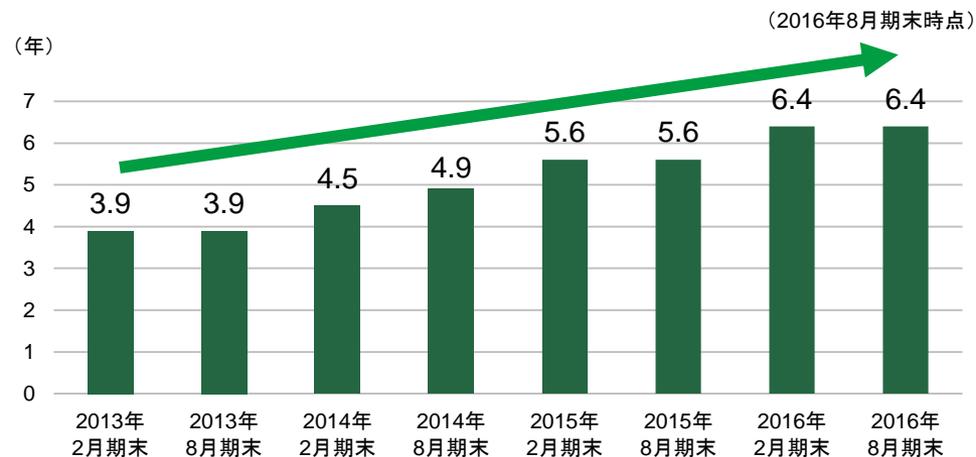
2016年8月期末時点

借入金合計	170,330 百万円 (90.2%)
投資法人債合計	18,500 百万円 (9.8%)
有利子負債合計	188,830 百万円

2016年10月13日時点

借入金合計	200,510 百万円 (91.6%)
投資法人債合計	18,500 百万円 (8.4%)
有利子負債合計	219,010 百万円

平均調達期間の長期化

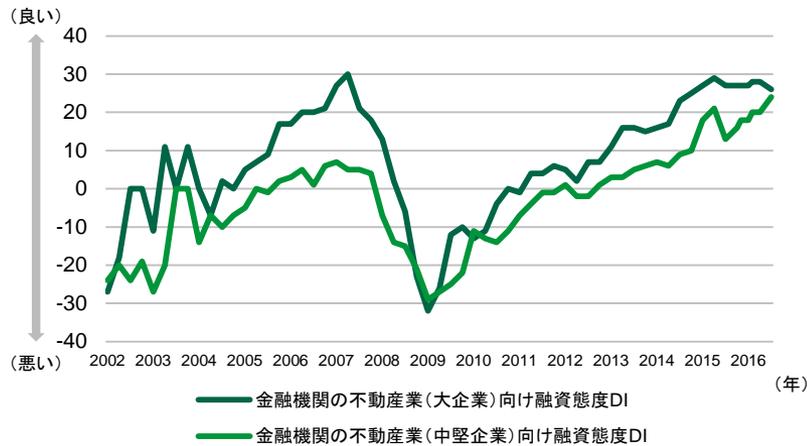


コミットメントライン

項目	概要
借入限度額	60億円
契約締結日	2016年6月30日
契約期間	2016年7月1日～2017年6月30日
契約締結先	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行

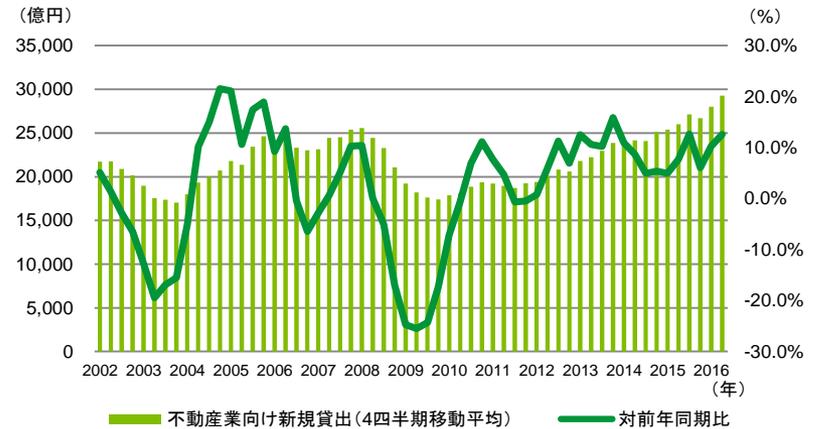
良好な資金調達環境

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



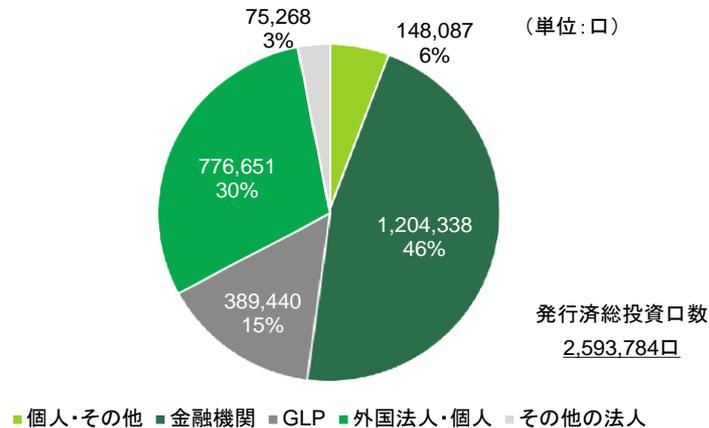
出所: Bloomberg

投資口価格の推移

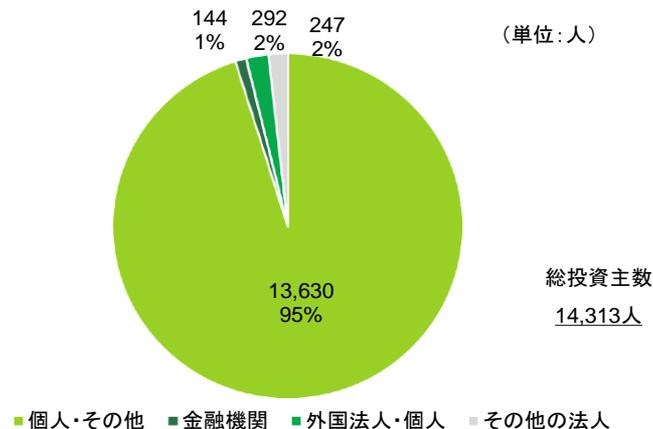


投資主の状況 (2016年8月期末時点)

所有者別投資口数¹



所有者別投資主数¹



1. 比率は四捨五入で記載。

上位投資主の概要²

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)	435,327	16.7
GLP Capital Japan 2 Private Limited	386,240	14.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	216,928	8.3
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	179,240	6.9
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	158,101	6.0
JP MORGAN CHASE BANK 385628	83,230	3.2
野村信託銀行株式会社 (投信口)	66,711	2.5
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,475	1.2
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233	25,875	0.9
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	23,545	0.9
合計	1,606,672	61.9

2. 比率は切り捨てで記載。

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。

GLP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。GLP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、GLP投資法人の将来の方針やGLP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。GLP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、GLP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/>