



GLP 岡山総社I & II

# Investment In Modern Logistics Facilities

**GLP** 

GLP J-REIT

GLP 投資法人(3281)

2019年2月期(第14期) **決算説明資料**

2019年4月15日

## 01 物流不動産マーケットの動向

- 04 空室率は継続して全国で低下
- 05 GLPグループの2019年竣工物件は全て竣工時100%稼働

## 02 2019年2月期(第14期)のハイライト

### 内部成長

- 07 2019年2月期の増額改定における上昇率は5.0%
- 08 2018年取得物件を含め、全国で賃料上昇と稼働率向上を実現

### 直近実施の取り組み

- 09 外部環境を捉えた柔軟なブリッジスキームの活用
- 10 継続的な物件譲渡により含み益を実現

### 財務戦略

- 11 本投資法人初のグリーンボンドの発行
- 12 長期安定的な財務基盤を構築

### サステナビリティへの取り組み

- 13 GRESB評価・CASBEE評価の取得を継続
- 14 GLPグループの社会貢献活動及びESGに配慮した本投資法人の物件設備
- 15 地域防災拠点化に向けたGLPグループと自治体との取り組み

## 03 2019年2月期(第14期)決算の概要

- 17 2019年2月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 18 2019年2月期: 1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 19 2019年8月期及び2020年2月期 業績予想の概要
- 20 上場以降のトラック・レコード

## 04 Appendix

- 22 先進的物流施設の底堅い需給バランスと力強い需要は継続
- 23 稼働した物流施設の安定性
- 24 物流不動産キャップレートの低下トレンドは継続
- 25 GLP投資法人のコミットメント
- 26 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 27 変わらぬ強固なスポンサー・サポートを活用した外部成長
- 28 クオリティと規模を備えたパイプライン
- 29 GLP投資法人保有資産及びパイプライン
- 30 優先交渉権対象物件一覧
- 31 GLPファンド保有物件の概要
- 32 GLPの内部成長力の源泉
- 33 ポートフォリオの80%超を占める2000年代に開発・取得した物件が賃料増額を支える
- 34 今後の内部成長の機会
- 35 有利子負債の状況
- 36 借入金利率の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地
- 37 GLP投資法人のポートフォリオの特徴
- 38 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
- 39 テナント分散の状況
- 40 ポートフォリオ一覧
- 43 鑑定評価額一覧
- 47 含み益の拡大
- 48 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 49 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 50 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 51 投資口価格の推移
- 52 投資主の状況

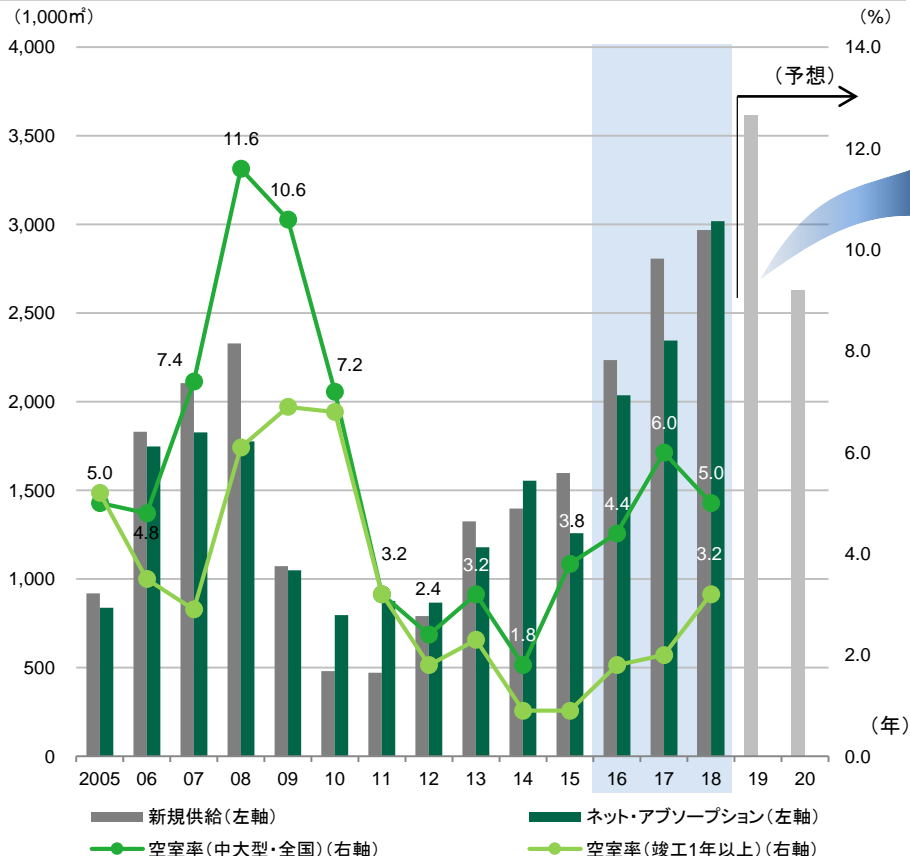
## 01 物流不動産マーケットの動向

- 04 空室率は継続して全国で低下
- 05 GLPグループの2019年竣工物件は全て竣工時100%稼働



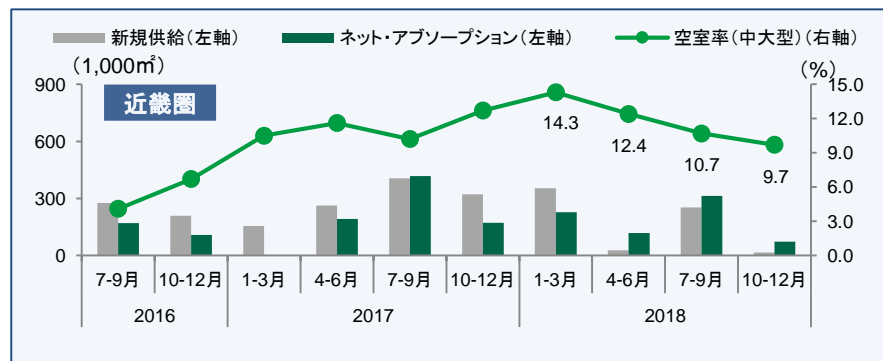
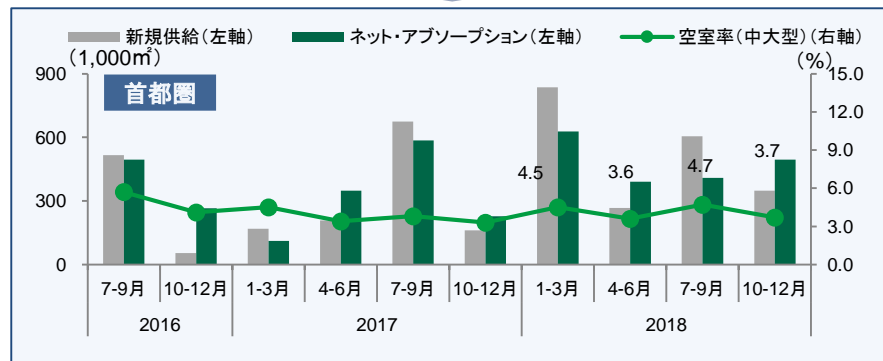
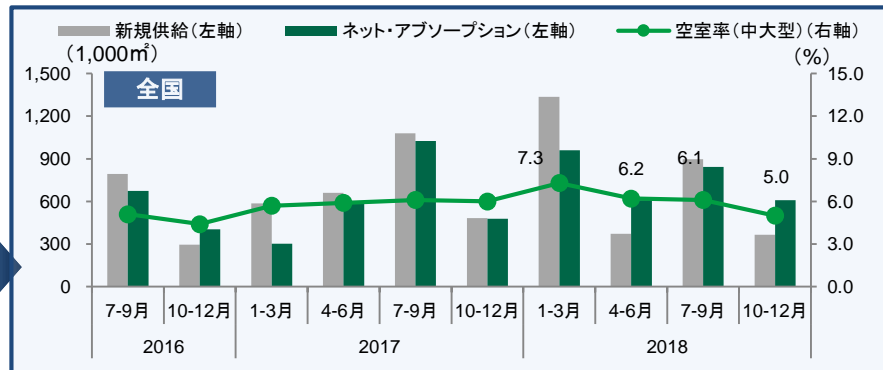
# 空室率は継続して全国で低下

物流不動産の需給と空室率の推移



出所: シービーアールイー株式会社、GLP投資法人

- 1: 全国に所在する延床面積5,000m<sup>2</sup>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、2019年以降はシービーアールイー株式会社による予想
- 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



# GLPグループの2019年竣工物件は全て竣工時100%稼働

- 堅調な物流不動産マーケットを背景に、2019年竣工予定のGLPグループの物流施設については全て竣工／着工前に100%稼働が決定

## 竣工前に100%稼働が決定

### GLP 流山Ⅲ



- 日本ロジステック株式会社および他1テナントとの賃貸借契約により、竣工前に満床が決定

## 着工前に100%稼働が決定

### GLP 新座



- 第一倉庫冷蔵株式会社が着工前に全棟利用を決定

## 着工前に100%稼働が決定

### GLP 六甲Ⅲ



- 3PL企業である水岩運送株式会社および大手物流企業との賃貸借契約の締結により、着工前に満床が決定

物件タイプ	マルチテナント型
所在地	千葉県流山市
竣工時期	2019年2月
延床面積	89,385㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心から約25km</li> <li>■ 常磐自動車道「流山」ICから約1km</li> <li>■ 東武野田線「初石」駅から約1.8km</li> </ul>
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上4階建てドライ倉庫</li> <li>■ 免震構造</li> <li>■ ランプウェイ</li> <li>■ カフェテリア</li> <li>■ ワンフロア面積約20,000㎡</li> </ul>
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日本ロジステック、他</li> </ul>
テナント業種	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3PL、事業会社</li> </ul>
主な取扱品	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日用雑貨</li> </ul>

物件タイプ	BTS型
所在地	埼玉県新座市
竣工時期	2019年3月
延床面積	30,109㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心から約25km</li> <li>■ 関越自動車道「所沢IC」から約1.5km</li> <li>■ JR武蔵野線「新座駅」より徒歩圏内</li> </ul>
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上4階建て定温倉庫（1～3階は18℃、4階が常温）</li> <li>■ 梁下有効天井高 6.0m～6.5m</li> <li>■ 床荷重 1.7t/㎡（一部除く）</li> <li>■ 移動式ラック</li> </ul>
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第一倉庫冷蔵</li> </ul>
テナント業種	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3PL</li> </ul>
主な取扱品	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 食品</li> </ul>

物件タイプ	マルチテナント型
所在地	兵庫県神戸市
竣工時期	2019年9月（予定）
延床面積	約32,000㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大阪中心部から約22km</li> <li>■ 阪神高速湾岸線「六甲アイランド北」ICから約2.7km</li> <li>■ 六甲ライナー「マリンパーク」駅より約1.0km</li> </ul>
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上4階建てドライ倉庫</li> <li>■ 梁下有効天井高 5.5m</li> <li>■ 床荷重 1.5t/㎡</li> <li>■ 休憩室</li> </ul>
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 水岩運送、他</li> </ul>
テナント業種	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3PL</li> </ul>
主な取扱品	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アパレル、日用雑貨</li> </ul>

## 02 2019年2月期(第14期)のハイライト

### 内部成長

- 07 2019年2月期の増額改定における上昇率は5.0%
- 08 2018年取得物件を含め、全国で賃料上昇と稼働率向上を実現

### 直近実施の取り組み

- 09 外部環境を捉えた柔軟なブリッジスキームの活用
- 10 継続的な物件譲渡により含み益を実現

### 財務戦略

- 11 本投資法人初のグリーンボンドの発行
  - 12 長期安定的な財務基盤を構築
- ### サステナビリティへの取り組み
- 13 GRESB評価・CASBEE評価の取得を継続
  - 14 GLPグループの社会貢献活動及びESGに配慮した本投資法人の物件設備
  - 15 地域防災拠点化に向けたGLPグループと自治体との取り組み

内部成長①—力強い賃料増額が継続—

## 2019年2月期の増額改定における上昇率は5.0%

上場以降  
13期連続賃料増額

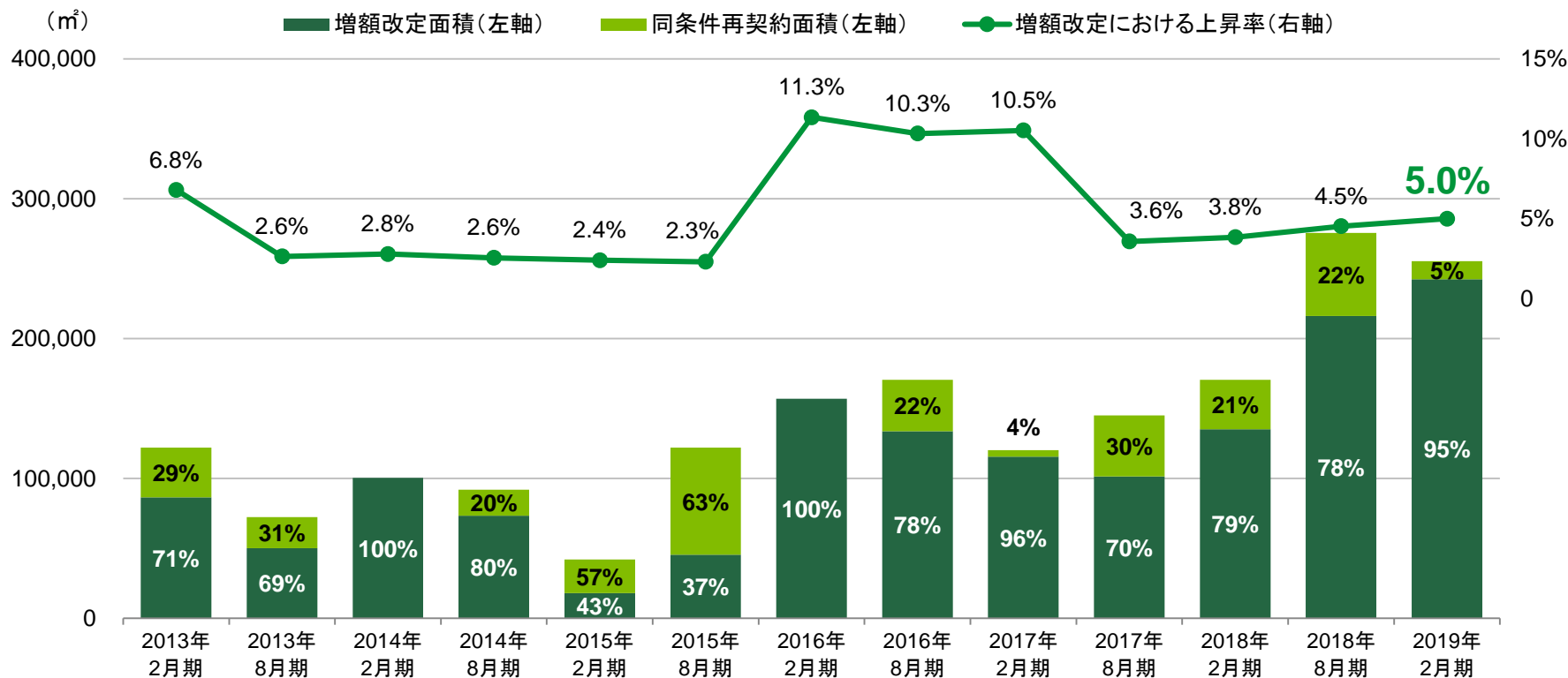
上場以降  
減額改定なし<sup>1</sup>

2019年2月期末稼働率  
99.2%<sup>2</sup>

上場来再契約率  
91%

テナント入替時  
平均ダウンタイム  
3か月

### 上場以降変わらぬ力強い内部成長を継続



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. 「稼働率」は各資産にかかる「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、小数第2位を四捨五入して算出。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載

内部成長②

# 2018年取得物件を含め、全国で賃料上昇と稼働率向上を実現

賃料上昇率 **+5.2%**

2018年9月取得



**6 GLP 摂津**

所在地	大阪府摂津市
竣工年月	1981年3月
増額改定面積	38,997㎡

稼働率上昇 **99%**

賃料上昇率 **+2.4%**

2018年9月取得



**5 GLP 大阪**

所在地	大阪府大阪市
竣工年月	2004年8月
増額改定面積	14,444㎡

賃料上昇率 **+3.7%**

2013年10月取得



**3 GLP 羽村**

所在地	東京都羽村市
竣工年月	2009年1月
増額改定面積	40,277㎡

稼働率上昇

賃料上昇率 **+6.5%**

2014年9月取得



**4 GLP 桶川**

所在地	埼玉県桶川市
竣工年月	1993年7月
増額改定面積	17,062㎡

賃料上昇率 **+7.4%**

稼働率 **100%**

2018年9月取得



**1 GLP 新砂**

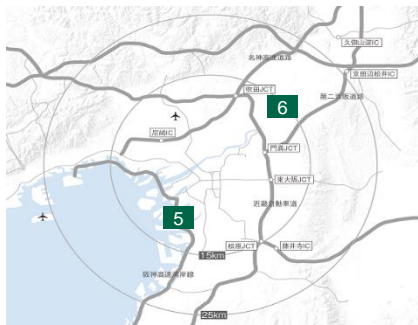
所在地	東京都江東区
竣工年月	1987年3月

2014年9月取得



**2 GLP 東京Ⅱ**

所在地	東京都江東区
竣工年月	2006年4月
増額改定面積	12,286㎡



稼働率上昇 **100%**

2018年3月取得




**7 GLP 岡山総社Ⅰ**

所在地	岡山県総社市
竣工年月	2013年2月

稼働率上昇 **99%**

2018年3月取得



**8 GLP 岡山総社Ⅱ**

所在地	岡山県総社市
竣工年月	2015年10月



1.「稼働率」は、小数第1位を四捨五入して算出。なお、四捨五入した結果が100%となる場合は、小数第1位を切り捨てて記載

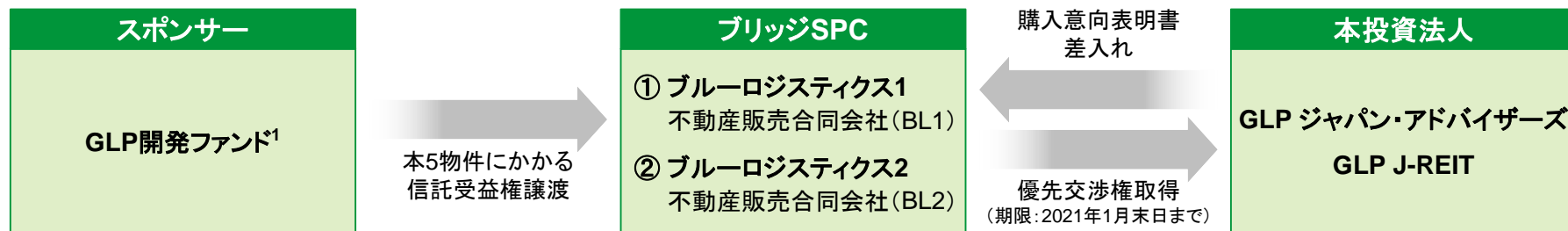


## 直近実施の取り組み①

## 外部環境を捉えた柔軟なブリッジスキームの活用

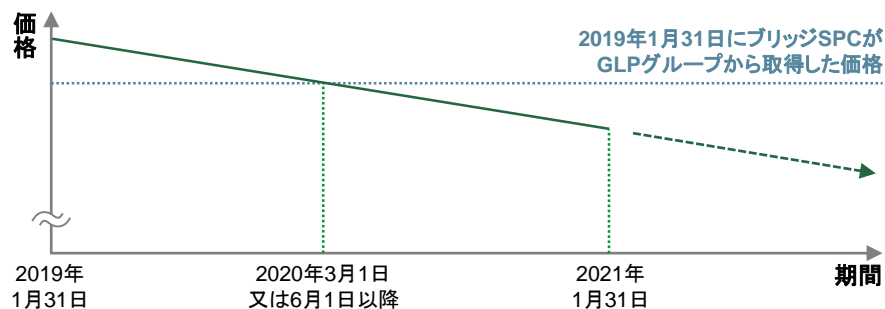
■ 物流REITの公募増資ラッシュが続く中で、適切なタイミングでの外部成長を実現すべく、スポンサーグループと連携の上、柔軟なブリッジスキームを活用

## 本取組みの概要



取得価格の逡減効果を楽しみつつ、資金調達環境を勘案した柔軟な規模・タイミングでの優良物件の取得が可能

## 本5物件にかかる購入希望価格合計の逡減のイメージ図



## 本取組みの効果

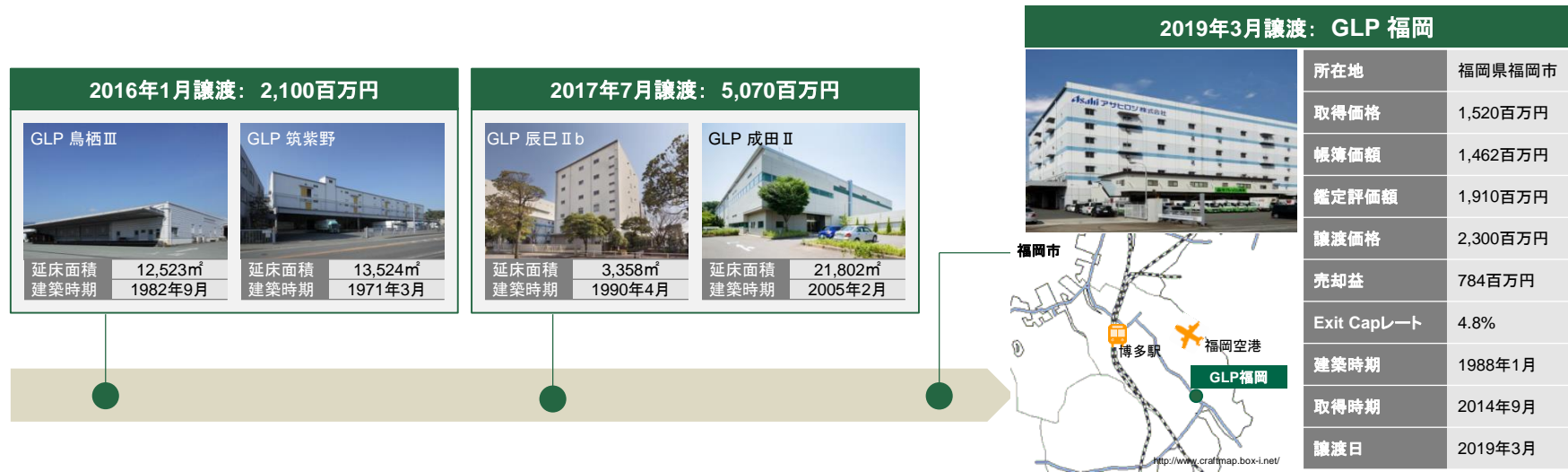
- GLP開発ファンドからの優良物件の取得機会を確保
- ブリッジSPCの保有期間の経過とともに、本投資法人が取得する際の取得価格を逡減させることを企図
- 本投資法人は、優先交渉期間において任意のタイミング、物件毎の取得に係る優先交渉権を取得
- 本投資法人は本5物件取得の義務はなく、優先交渉期限までの取得に係る優先交渉権を保有するのみ(違約金無しで権利放棄が可能)



1: GLP開発ファンドとは、スポンサーが物流施設の開発を目的として組成した第三者と共同出資するファンドです。本投資法人は開発ファンドの保有物件について 優先交渉権を有していません

## 直近実施の取り組み② 継続的な物件譲渡により含み益を実現

本投資法人の物件譲渡 累計9,470百万円：競争力のある施設については、築年数に関わらずマーケットにおいて高く評価



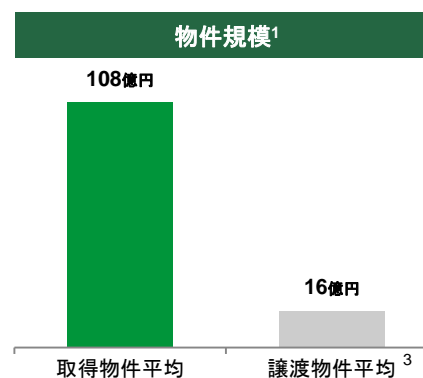
### 本譲渡のハイライト

賃料増額実現後の売却により  
7.8億円(鑑定評価額比+20%)の売却益を実現

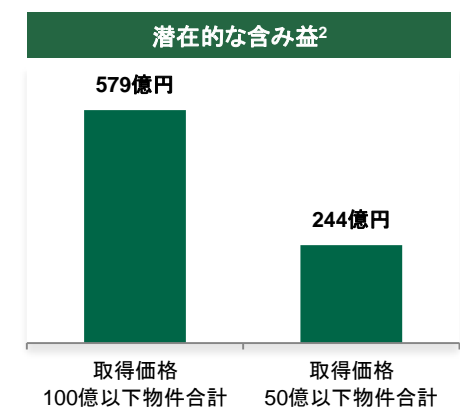
#### 本譲渡の理由

- 良好な不動産市場環境において、鑑定評価額を20%以上上回る譲渡価格が実現
- 契約賃料を9%上昇させた適切なタイミング
- 本譲渡により得られる資金について、期限前返済や将来の物件取得資金への充当等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用

### 取得及び譲渡物件の比較



### 中小規模物件の含み益



1. 2016年以降の取得及び譲渡物件を比較(取得価格ベース)

2. 2019年2月末時点(GLP福岡を除く)

3. 売却物件の取得価格を基に算出

## 財務戦略①

## 本投資法人初のグリーンボンドの発行

## 発行の理由

- GLPグループのESG活動の推進
- ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充

## グリーンボンドの概要

発行日	2018年12月20日
発行総額	51億円
発行年限	10年
利率	年0.680%
資金使途	GLP寝屋川の取得のために借り入れた借入金の期限前返済資金の一部
評価機関	株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRグリーンボンド評価」の最上位評価である「Green 1」の本評価を取得

## 本グリーンボンドへの投資表明投資家

- 四国労働金庫
- 東京海上日動火災保険株式会社
- 飯能信用金庫
- 枚方信用金庫

## グリーンファイナンスフレームワークの概要

## ① グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

- グリーンファイナンスにより調達した資金を、「グリーン適格資産」に定めるグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金、又はグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債(グリーンボンドを含みず)の償還資金に充当します。

## グリーン適格資産

- 以下の要件のいずれかまたは再生可能エネルギー発電設備の要件を満たす資産又はプロジェクト

## i) CASBEE(日本):S、A又はB+



他21物件



GLP東京Ⅱ

GLP・MFLP市川塩浜GLP杉戸Ⅱ

GLP寝屋川

## ii) BELS(日本):5、4又は3



他5物件

GLP神戸西

GLP厚木Ⅱ

GLP吉見

GLP岩槻

GLP杉戸

## iii) DBJ Green Building認証(日本):5つ星、4つ星又は3つ星

## iv) LEED(アメリカ):Platinum、Gold又はSilver

## ② 調達資金の管理:グリーンバランスシート



## ③ レポーティング

- 本投資法人のウェブサイト上において、グリーンボンド等の残高がゼロになるまで年1回資金の充当状況を報告

## 財務戦略②

## 長期安定的な財務基盤を構築

## J-REITトップクラスの財務基盤

(2019年2月末日時点)

信用格付(JCR)

AA(安定的)

信用格付AA以上<sup>1</sup>

17/63銘柄

平均借入期間 6.9年

平均残存期間 4.4年

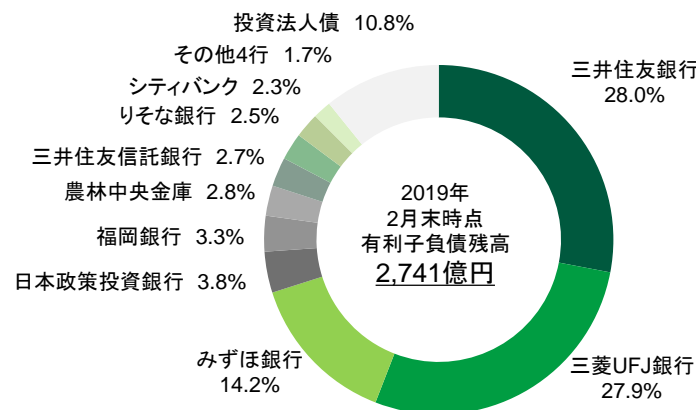
平均借入金利率

0.65%

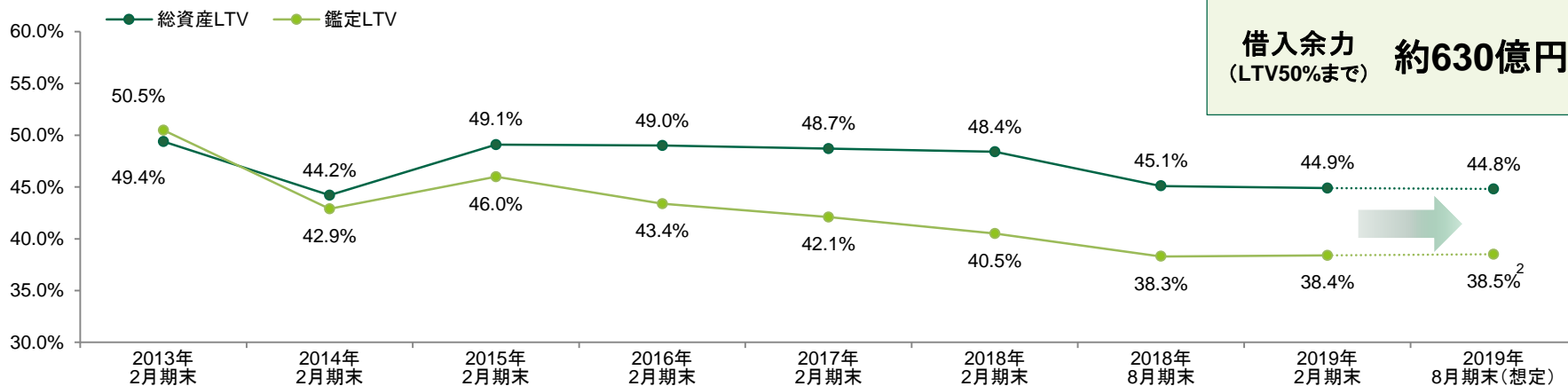
金利固定化比率

91.1%

## 安定的かつ多様な資金調達手段



## 2018年2月の公募増資でLTVを引き下げ、更なる安定した財務基盤を促進



1. 2019年3月末日時点の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. 2019年8月期末(想定)鑑定LTVは、2019年2月末日時点で保有の76物件からGLP福岡を除いた75物件について2019年2月末日を価格時点とする鑑定評価額に基づき算出

## サステナビリティへの取り組み①

## GRESB評価・CASBEE評価の取得を継続

## GRESBリアルエステイト評価の取得(2018年9月21日)



- 本投資法人は2018年に実施された「GRESB評価」において、4年連続で「Green Star」評価を取得し、「GRESBレーティング」においては、3年連続で「4スター」の評価を取得しました。

## 「Green Star」とは

サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価された会社に付与されるものです。

## CASBEE評価の取得(2019年2月28日)

- 本投資法人は「CASBEE 不動産評価認証」(評価ランク「S」:2物件 / 「A」:2物件)を2019年2月に新規取得。



	2019年2月28日取得物件	合計取得物件数
Sランク	GLP大阪、GLP郡山Ⅲ	18物件
Aランク	GLP新砂、GLP仙台	6物件

## 「CASBEE」とは

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムであり、5段階の格付けが付与されます。

## 評価ランク★★★★★(Sランク)の例



## BELS評価の取得例

## 評価ランク★★★★★



## 評価ランク★★★★★



## 「BELS」とは

BELS(建築物省エネルギー性能表示制度:「Building Energyefficiency Labeling System」)とは、2014年4月に国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。

## サステナビリティへの取り組み②

# GLPグループの社会貢献活動及びESGに配慮した本投資法人の物件設備

### GLPグループの社会貢献活動への取り組み

GLPグループでは、子ども達の可能性や才能を見出すサポート等を通じて、積極的に社会貢献活動に取り組んでいます。

#### 日本での取り組み

##### 就業体験機会の提供



パタゴニア日本支社や日本ロジステックと協働し小中学生へ商品のピッキング等の就業体験機会を提供

##### スポーツ交流会の実施 「絵本を届ける運動」への参加



児童養護施設に暮らす子ども達とバブルサッカー大会を開催



絵本を読んだことのない外国の子ども達のため、日本の絵本に翻訳文のシールを貼り付けて郵送

#### 海外(中国)での取り組み

##### GLP Hope School建設と延べ1万人の児童に教育機会を提供



GLPグループは、進出している中国において、2006年から合計14棟の学校(GLP Hope School)を建設し、約1万人の生徒に教育機会を提供



### 本投資法人の保有する物件設備における取り組み

#### 環境に配慮した建物

本投資法人では、様々な環境性能を有した施設を保有しており、太陽光パネルやLED照明など環境に配慮した設備の導入も積極的に行っています。



太陽光パネル



LED照明

#### 環境負荷低減の促進

本投資法人の運用する施設では、目標値を設定し、施設内のエネルギー使用量のモニタリングや省エネガイドの交付などを行っています。



省エネガイド



ごみの分別

#### 安全性の確保

本投資法人では、入居企業および施設利用者の安全性に配慮した建物の提供、サービスに努めています。保管される荷物、入居企業の従業員の方々の安全を守ることで、入居企業のBCPにも貢献しています。



免震機能



24時間警備

#### 入居企業への快適さの提供

本投資法人では、入居企業および施設利用者が快適に利用できる建物やサービスの提供を目指しています。入居企業への顧客満足度調査を毎年行い、そのフィードバックに基づき、継続的に建物・サービスの向上に取り組んでいます。



カフェテリア



ユニバーサルデザイントイレ

#### 周辺環境・コミュニティへの配慮

本投資法人では、運用する施設の周辺環境に配慮し、安全で快適なコミュニティ作りに貢献すべく、外構緑化等で周辺環境へ配慮するとともに、ボランティアやイベントの開催などの取り組みを行っています。



外構緑化



フォトロード

## サステナビリティへの取り組み③

# 地域防災拠点化に向けたGLPグループと自治体との取り組み

- GLPの先進的物流施設での、免震構造やバックアップ電源、地下水供給設備など、様々な事業継続に対する取り組みが評価され、多くの自治体と災害時や緊急時の復興支援拠点及び避難場所として活用するための協定を締結

### GLP厚木Ⅱ



#### 災害時の復興支援拠点に

- GLPは、神奈川県愛甲郡愛川町と地震などの災害発生時にGLP厚木Ⅱの駐車場を**災害派遣や緊急消防援助等の車両待機場所および物資・資機材保管用の仮設テントの設置場所等**とする協定を2017年4月27日に締結
- GLP厚木Ⅱは2016年6月に竣工した延床面積89,242㎡のマルチテナント型先進的物流施設で、免震構造やバックアップ電源、地下水供給設備など、様々な事業継続に対する取り組みを行っていることに加え、乗用車356台分の広大な駐車場スペースを有していることから、復興支援拠点として活用することについて愛川町と合意

### GLP吹田



#### 災害時の復興支援拠点に

- GLPは、GLP吹田について、入居テナントのアスクル株式会社、大阪府吹田市と災害発生時の支援協力に関する協定を2018年1月18日に締結
- 吹田市は、災害時にGLP吹田を市外等から搬入される救援物資の集積、荷捌き、搬出等の輸送拠点として利用
- GLP吹田が市街地に立地することやトラックの各階への直接アクセスが可能であることから物資の搬入出に最適であり、かつ堅牢な構造であることが評価
- GLP吹田は2017年8月に竣工した延床面積165,235㎡のダブルランプウェイを備えた先進的物流施設であり、免震構造やバックアップ電源、太陽光パネルでの発電電力の災害時一部利用など、様々な事業継続に対する取り組みを行っている

### GLP横浜



#### 津波発生時の避難施設に

- GLPは、GLP横浜について横浜市鶴見区と2014年10月1日に「津波発生時における施設等の提供に関する協定書」を締結
- **GLP横浜の免震性、立地、地域との関係性などが避難施設として高い評価を受ける**
- 締結後、鶴見区役所、GLP、鶴見消防署及び鶴見警察署合同で、地域住民が参加する津波避難訓練を毎年実施
- 住宅地側からGLP横浜の敷地内に入る門扉及び敷地内の避難通路を設置したことにより、**津波警報等発令時の地域住民の避難が安全・効率的に行えるようになった**

## 03 2019年2月期(第14期)決算の概要

- 17 2019年2月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 18 2019年2月期: 1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 19 2019年8月期及び2020年2月期 業績予想の概要
- 20 上場以降のトラック・レコード



## 2019年2月期：決算の概要(対期首予想比)

NOIの上振れ等により1口当たり分配金+1.9%を実現

項目		2018年 8月期実績	A 期首予想 (10/15時点)	B 2019年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	16,896	18,669	18,691	22
	営業利益	9,100	10,112	10,185	72
	経常利益	7,944	8,860	8,946	86
	当期純利益	7,944	8,859	9,052	<b>193</b>
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,634	2,608	<b>2,657</b>	<b>49</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,335	2,311	2,361	50
	利益超過分配金 (2)	299	297	296	<b>▲1</b>
その他	稼働率 <sup>1</sup>	99.4%	—	99.2%	—
	NOI(百万円)	14,360	16,013	16,090	77
	NOI利回り <sup>2</sup>	5.4%	---	5.2%	—

(金額単位:百万円)

2019年2月期  
当期純利益における主な差異要因  
(期首予想比: **+193**)

**+77**

NOIの増加

- ・水道光熱費の減少 +39
- ・発電設備賃貸収入の増加 +10
- ・その他営業収入増加 +8
- ・賃貸事業収入の増加 +7
- ・その他 +13

**+9**

各種費用の減少

- ・ファイナンスコストの減少 +6
- ・その他 +3

**+107** 特別損益の計上

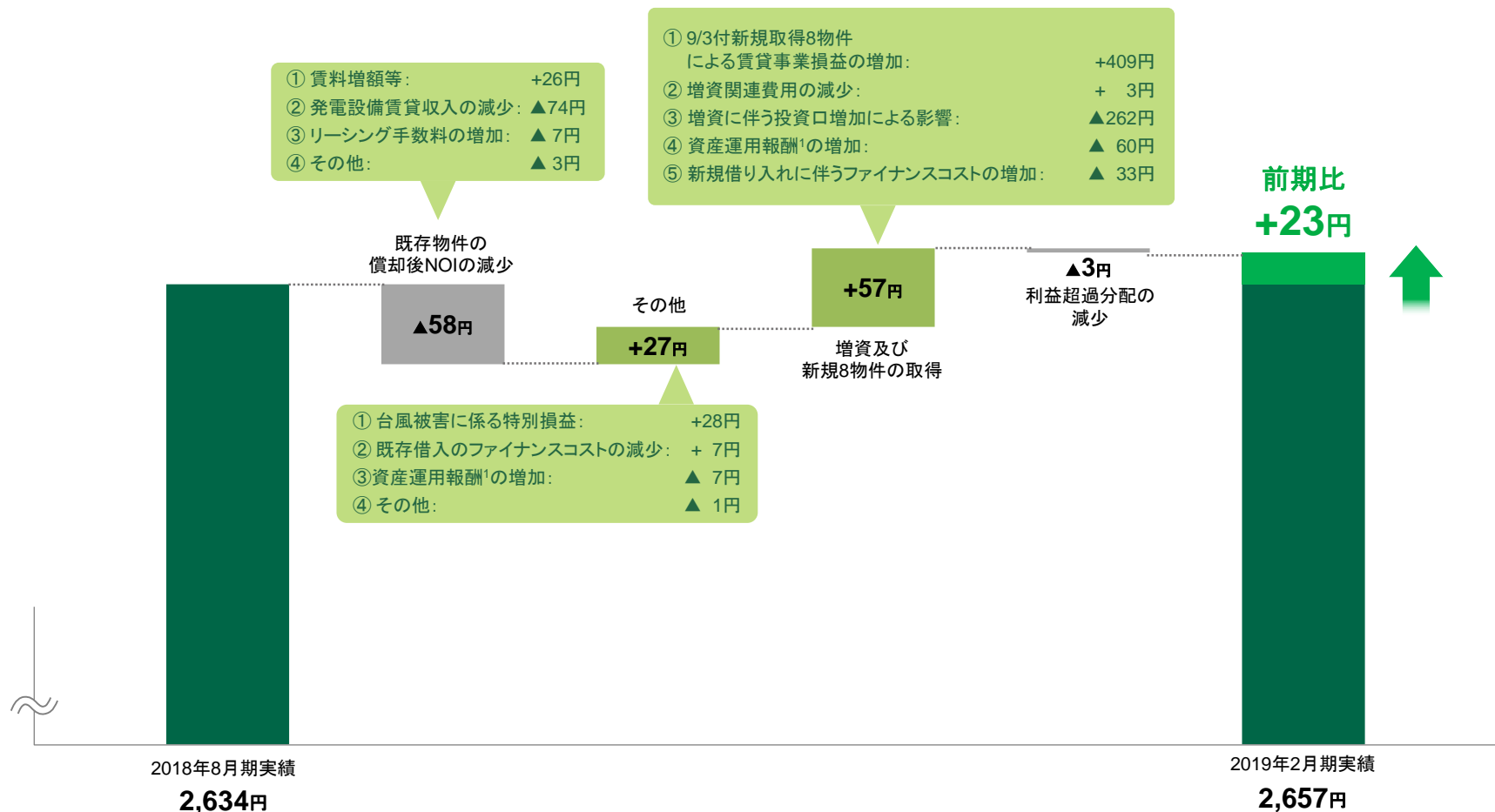
- ・台風被害に係る特別損益 +107<sup>3</sup>

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載

- 「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、小数第2位を四捨五入して算出  
なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載
- NOIから固都税ブースト(P49 注2参照)を調整して、年換算した数値を取得価格で除して算出
- 2018年に発生した台風被害により被災した資産に関連する保険金の受取額554百万円から原状回復費用446百万円を差し引いた金額。主な被害は、GLP滋賀86百万円およびGLP大阪81百万円

## 2019年2月期：1口当たり分配金の変動(対前期比)

新規8物件の取得及び賃料増額等により+0.9%を実現



1. 資産運用報酬1及び2については、各影響項目に配分。運用報酬3については全額「増資及び新規8物件の取得」に含めて記載

# 2019年8月期及び2020年2月期 業績予想の概要

2019年8月期の予想分配金は直近予想<sup>1</sup> から+181円(+7.0%)上方修正

項 目		A 2019年 2月期実績	B 2019年 8月期予想	B - A	2020年 2月期予想
運用状況 (百万円)	営業収益	18,691	19,875	1,184	18,606
	営業利益	10,185	10,737	551	9,732
	経常利益	8,946	9,462	516	8,596
	当期純利益	9,052	9,462	409	8,595
1口当たり 分配金 (円)	合計(1)+(2)	2,657	2,764	107	2,538
	(1)利益超過分配金を除く	2,361	2,468	107	2,242
	(2)利益超過分配金	296	296	-	296

前回予想比 +181円

2018年10月15日開示済みの2019年8月期の1口当たり分配金予想:2,583円

2019年8月期

(金額単位:百万円)

当期純利益における主な差異要因  
(対前期比: +409)

+667 3月29日付GLP福岡売却による影響

- ・不動産等売却益 +784
- ・償却後NOIの減少 ▲37
- ・資産運用報酬の増加 ▲80

分配金影響額

+174

▲209 既存物件の償却後NOIの減少

- ・稼働率改善・賃料増額等 +199
- ・2018年取得14物件(ソーラー発電設備13設備含む)の固都税 ▲353
- ・その他 ▲55

▲55

▲112 各種費用の増加

- ・リファイナンスの前倒し ▲53
- ・支払利息の減少 +36
- ・スワップの解約等 ▲89
- ・資産運用報酬の増加 ▲43
- ・その他 ▲16

▲29

+63 季節要因及び一時要因(売却以外)

- ・発電設備賃貸収入の増加 +217
- ・2019年2月期台風被害に係る特別損益等 ▲154

+17

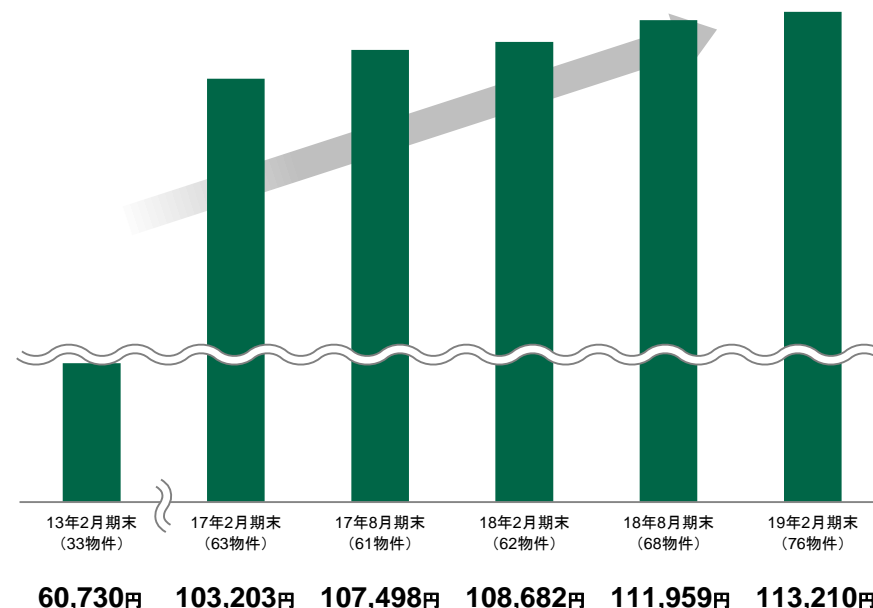
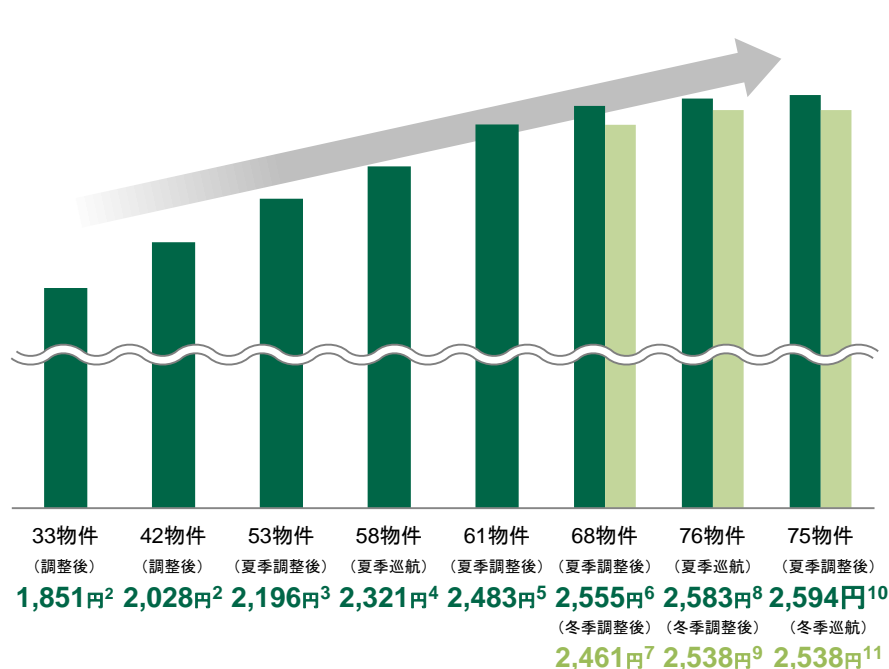
※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載

1. 2018年10月15日付「2018年8月期 決算短信」に記載の2019年8月期業績予想

# 上場以降のトラック・レコード

1口当たり巡航分配金(夏季)<sup>1</sup> + 40.1%

1口当たりNAV + 86.4%



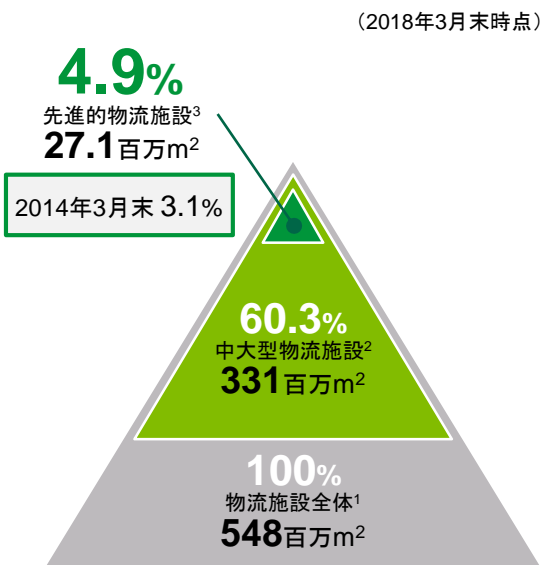
1. 利益超過分配込みの1口当たり巡航分配金
2. 2013年9月3日付「平成26年2月期の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期の運用状況の予想について」記載の調整後利益における分配金
3. 2015年8月10日付「平成28年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期の運用状況の予想について」記載の調整後利益における分配金
4. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」記載の2016年8月期の確定分配金
5. 2017年10月13日付「平成29年8月期決算短信」記載の2017年8月期の確定分配金から、売却による効果(P.49注3参照)を差し引いた分配金
6. 2018年2月5日付「2018年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年2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
7. 2018年8月13日付「2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8月期の運用状況の予想について」記載の修正前予想の調整後利益における分配金
8. 2018年10月15日付「2018年8月期決算短信」記載の2019年8月期の予想分配金
9. 2018年10月15日付「2018年8月期決算短信」記載の2019年2月期の予想分配金をベースに2018年8月13日発表の調整後分配金と同様の調整を行った調整後分配金
10. 2019年4月15日付「2019年2月期決算短信」記載の2019年8月期の予想分配金から売却による効果(P.49注3参照)を差し引いた分配金
11. 2019年4月15日付「2019年2月期決算短信」記載の2020年2月期の予想分配金

## 04 Appendix

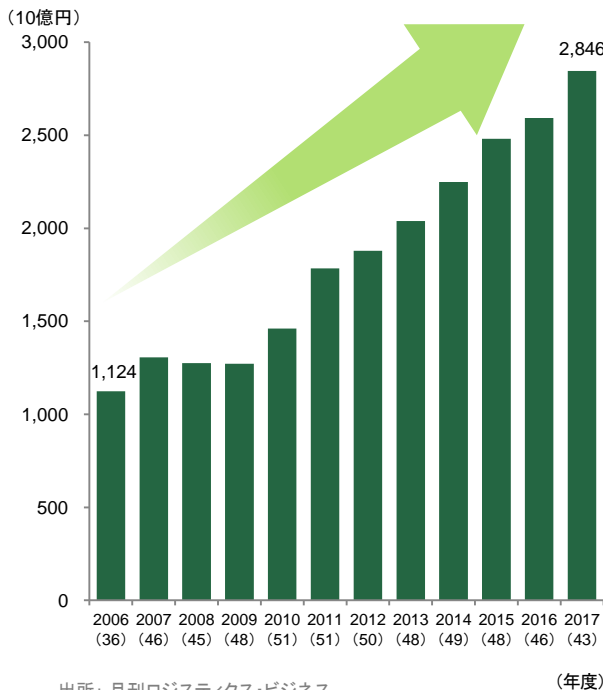
- 22 先進的物流施設の底堅い需給バランスと力強い需要は継続
- 23 稼働した物流施設の安定性
- 24 物流不動産キャップレートの低下トレンドは継続
- 25 GLP投資法人のコミットメント
- 26 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 27 変わらぬ強固なスポンサー・サポートを活用した外部成長
- 28 クオリティと規模を備えたパイプライン
- 29 GLP投資法人保有資産及びパイプライン
- 30 優先交渉権対象物件一覧
- 31 GLPファンド保有物件の概要
- 32 GLPの内部成長力の源泉
- 33 ポートフォリオの80%超を占める2000年代に開発・取得した物件が賃料増額を支える
- 34 今後の内部成長の機会
- 35 有利子負債の状況
- 36 借入金利の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地
- 37 GLP投資法人のポートフォリオの特徴
- 38 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
- 39 テナント分散の状況
- 40 ポートフォリオ一覧
- 43 鑑定評価額一覧
- 47 含み益の拡大
- 48 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 49 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 50 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 51 投資口価格の推移
- 52 投資主の状況

# 先進的物流施設の底堅い需給バランスと力強い需要は継続

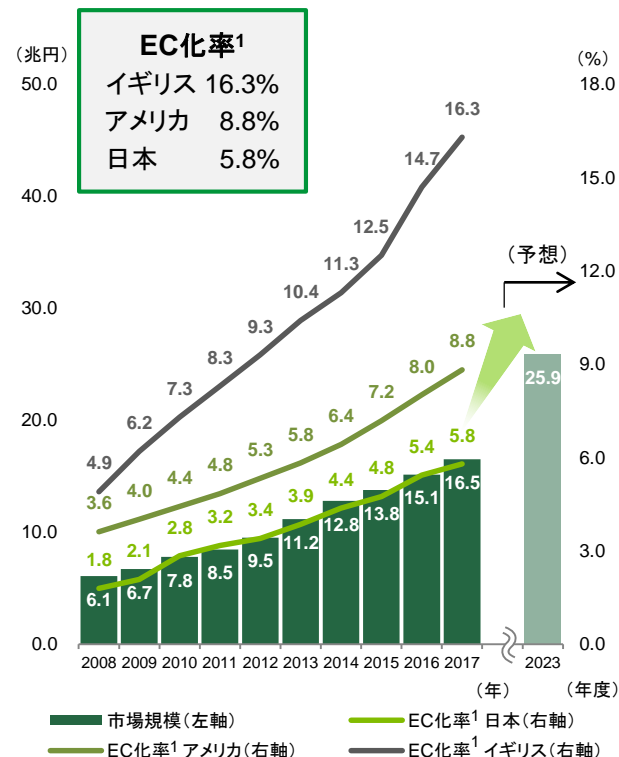
## 先進的物流施設は希少



## 3PL市場規模は拡大



## 電子商取引市場規模は拡大



出所: 総務省、国土交通省、シービーアールイー株式会社

1. 「固定資産の価格等の概要調書」及び「建築統計年報」を用いてシービーアールイー株式会社にて推計
2. 延床面積5,000m<sup>2</sup>以上の賃貸用物流施設
3. 延床面積10,000m<sup>2</sup>以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設

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

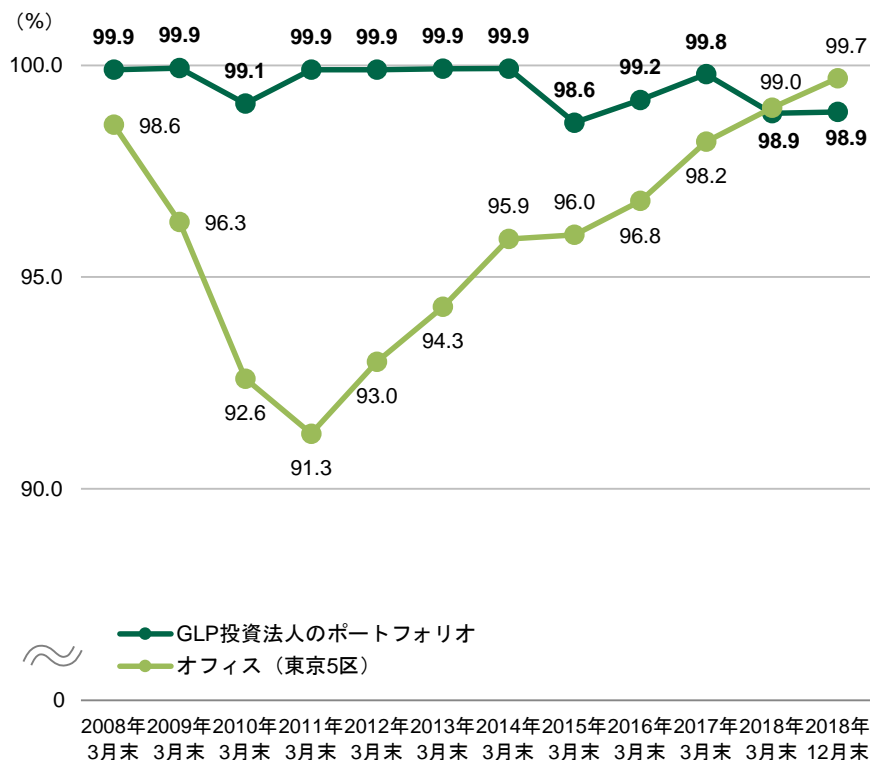
出所: 市場規模の実績値については経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、予想値については株式会社野村総合研究所「国内ICT市場規模予測」、EC化率については、経済産業省、U.S. Census Bureau (アメリカ)、Office for National Statistics (イギリス)

1. EC化率は、日本、アメリカ及びイギリスの小売業における消費者向け市場の電子商取引普及率を示す

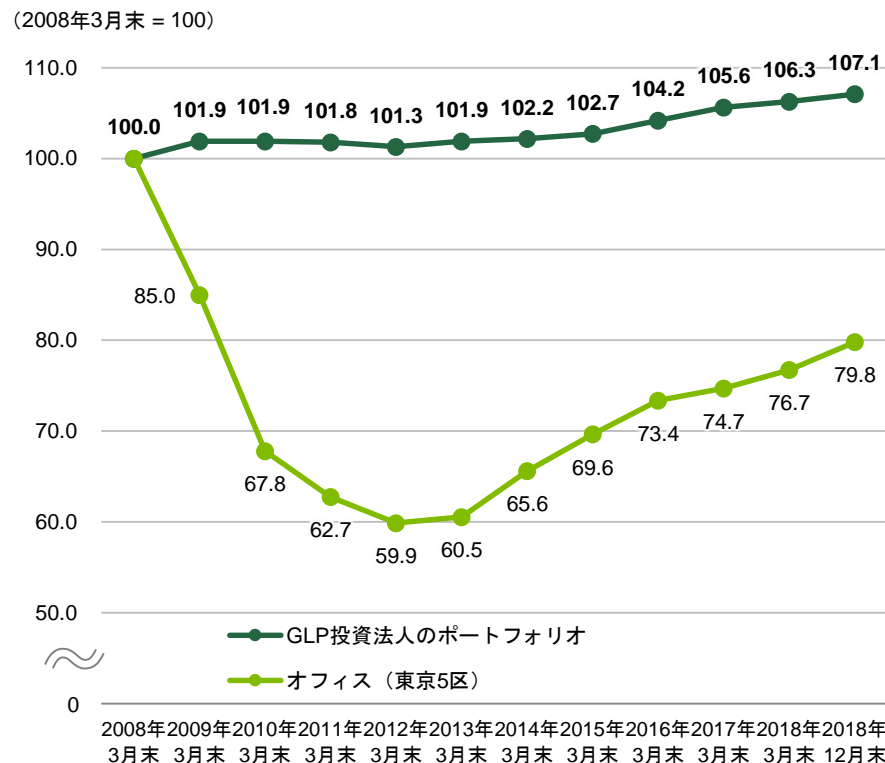
# 稼働した物流施設の安定性

■ 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

物流施設の安定性 I (稼働率)<sup>1,2</sup>



物流施設の安定性 II (賃料水準)<sup>1,3</sup>



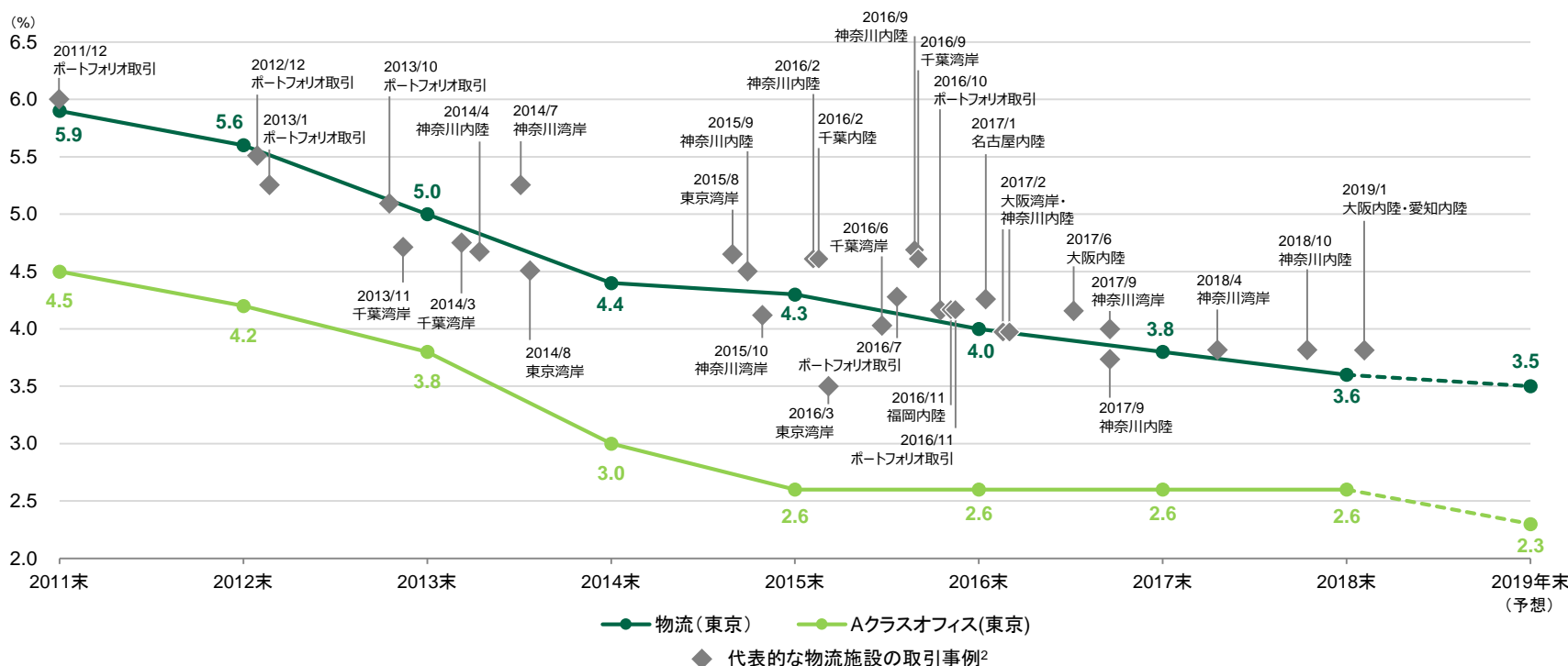
出所: GLP、シービーアールイー株式会社

1. 「オフィス (東京5区)」は、主要5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区) を中心に、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上のオフィスを、それぞれ対象に算出
2. 「GLP投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月末から2012年3月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうちGLPグループが各時点において保有する物件 (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。) における平均稼働率の推移を、2013年3月末から2018年12月末までは、本投資法人の各時点での保有する物件における平均稼働率の推移を示す
3. 「GLP投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月末から2012年3月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうちGLPグループが2008年3月末以降継続して保有する23物件 (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。) の賃料水準の推移を、2013年3月末から2018年12月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうち、2018年12月末時点で保有している32物件の賃料水準の推移を示す。なお、2013年3月末までは2008年3月末時点での賃料水準を100とした場合の指数の推移を、2013年3月末以降は2013年3月末を101.9とした指数の推移を示す

# 物流不動産キャップレートの低下トレンドは継続

## 投資家の旺盛な投資意欲と低金利環境は不変

物流不動産のキャップレートの動向<sup>1</sup>

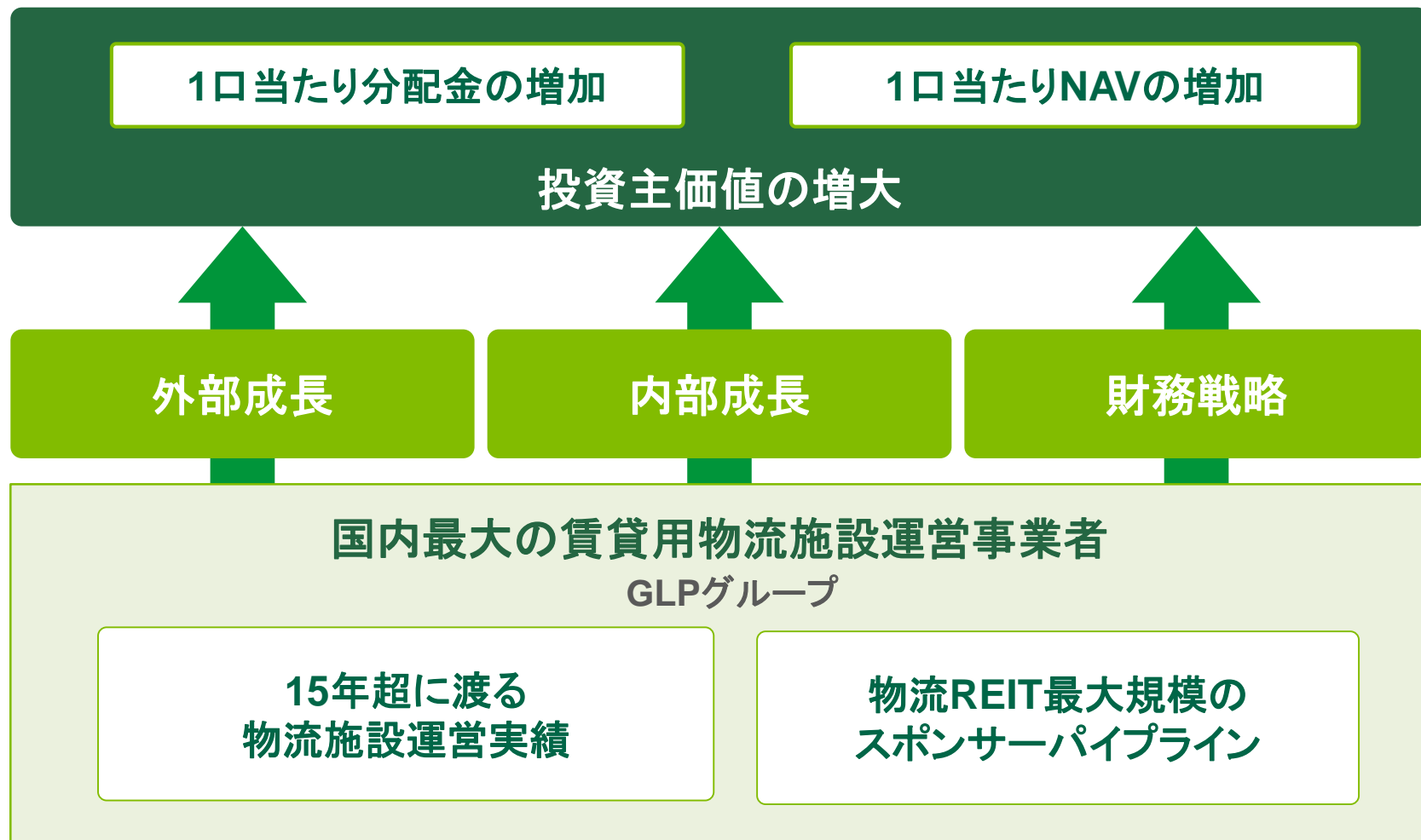


出所: ジョーンズ ラング ラサール株式会社

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  
 2. 代表的な物流施設の取引例は本資産運用会社調べ



## 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–



## 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**

**6,079億円<sup>1</sup>**

**② 国内最大の  
賃貸用物流施設運営事業者  
であるスポンサーからの  
継続的なサポート**

**③ 拡大を続ける  
物流REIT最大規模の  
パイプライン<sup>2</sup>**

**335万㎡**

**④ 高稼働と賃料増額  
を両立**

直近期末稼働率<sup>3</sup>

**99.2%**

直近賃料上昇率

**5.0%**

**⑤ 安定した財務基盤**

信用格付(JCR)

**AA**  
(安定的)

総資産LTV



**44.8%**  
(19/8期末想定)

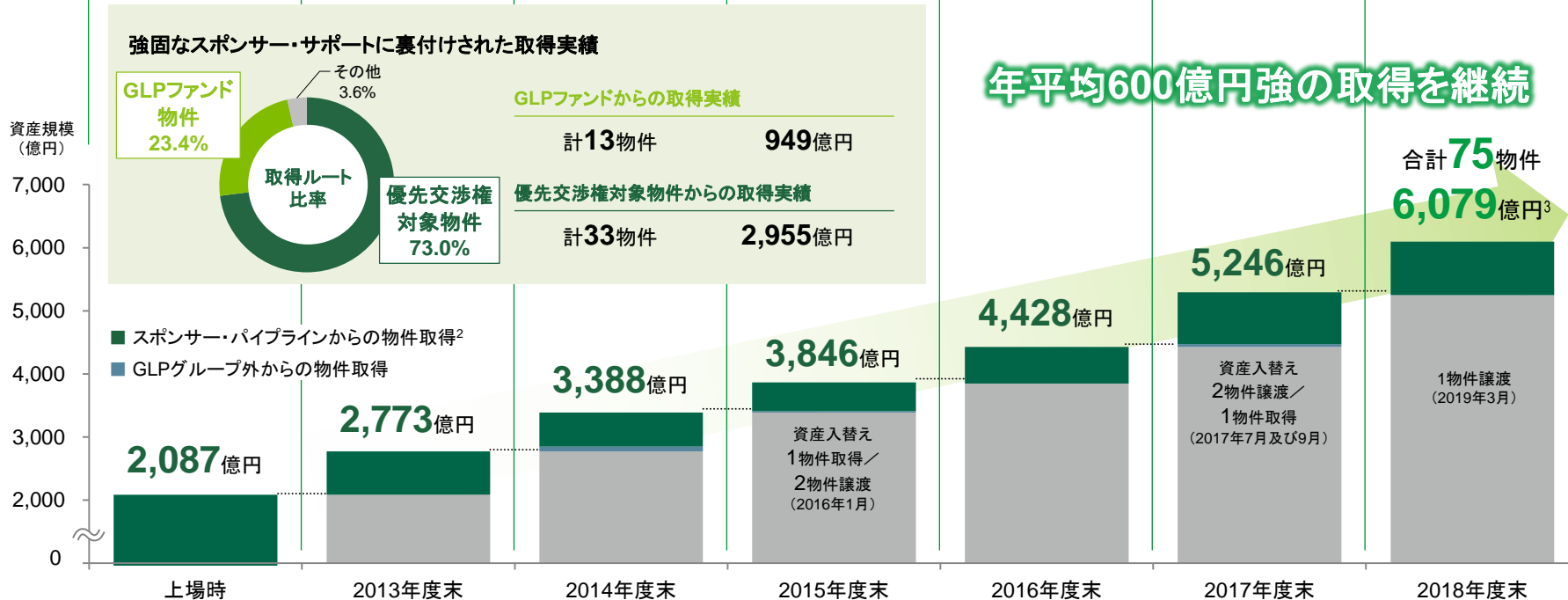
1. 「資産規模」は、2019年3月末日時点の取得価格に基づく

2. 「パイプライン」は、2019年3月31日時点の優先交渉権対象物件とGLPファンド物件の延床面積合計を記載。GLPファンド物件については、P31をご参照

3. 「直近期末稼働率」は、2019年2月末日時点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、小数第2位を四捨五入して算出。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載

# 変わらぬ強固なスポンサー・サポートを活用した外部成長

上場時	2013年度 <sup>1</sup>	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
新規上場時 取得資産 (2013年1月)	第1回公募増資 取得資産 (2013年10月及び 2014年3月)	第2回公募増資 取得資産 (2014年4月及び 2014年9月)	第3回公募増資 取得資産 (2015年5月及び 2015年9月)	第4回公募増資 取得資産 (2016年9月)	第5回公募増資 取得資産 (2018年3月)	第6回公募増資 取得資産 (2018年9月)
30物件 2,087億円	9物件 560億円	11物件 615億円	6物件 452億円	5物件 582億円	6物件 820億円 <sup>3</sup>	8物件 848億円
 GLP 東京	 GLP 浦安Ⅲ	 GLP 東京Ⅱ	 GLP 新木場	 GLP 厚木Ⅱ	 GLP 舞洲Ⅰ	 GLP 大阪



※金額はいずれも取得価格に基づく  
 1. 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいう  
 2. スポンサー・パイプラインからの物件取得とは、スポンサーとの優先交渉権付対象物件およびGLPファンドからの直接・間接的な物件取得をいう  
 3. 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電施設13設備・49億円を含む

# クオリティと規模を備えたパイプライン

立地競争力とクオリティの高いパイプライン<sup>1</sup> (2019年3月31日時点)

## パイプライン

40物件 延床面積335万㎡

### GLPファンド

スポンサーが第三者と共同出資する  
ファンドが保有・開発している物件

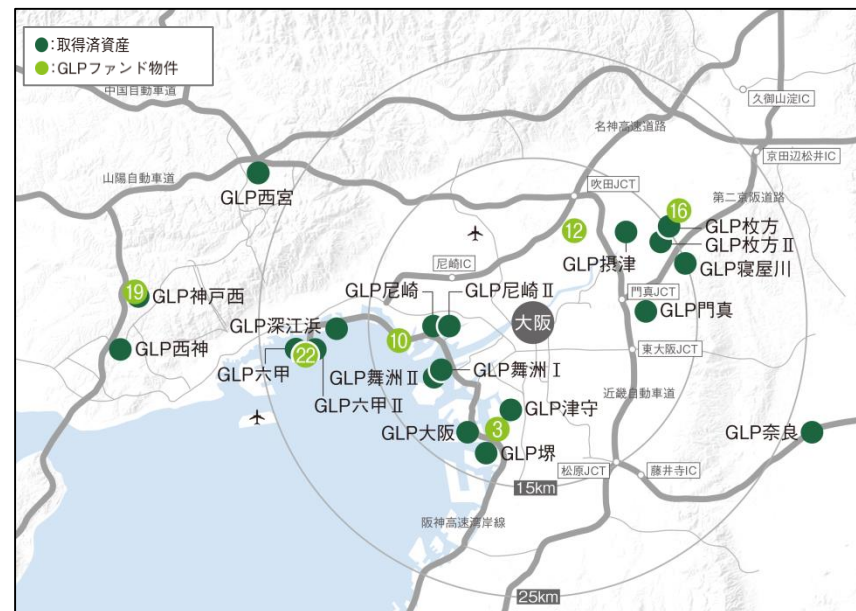
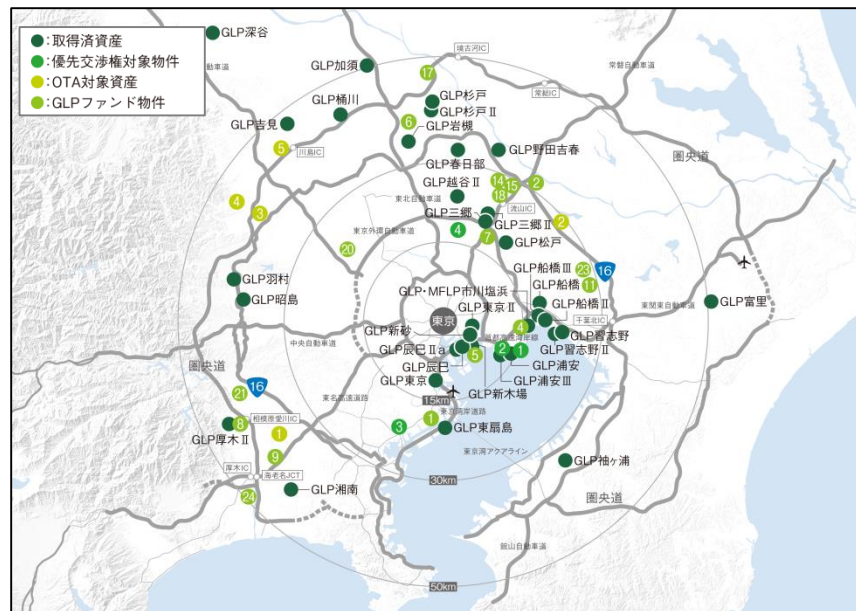
28物件  
267万㎡

### 優先交渉権対象物件<sup>2</sup>

12物件  
69万㎡

平均延床面積	8.4万㎡
関東圏	79.6%
関西圏	18.9%
その他	1.6%

## パイプラインのエリアマップ<sup>3</sup>



## 主なスポンサー・パイプライン物件



- 1: パイプラインの規模は、2019年3月末日現在の情報に基づき、優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件の延床面積を合計して算出。なお、パイプラインのうち、2018年10月以降に開発中又は開発予定の物件については、GLPが公表している2019年3月末日現在の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出
- 2: 優先交渉権対象物件には、一部建替中の物件（「GLP 浦安II」）および2019年1月31日付でみずほ証券株式会社が 匿名組合出資に係る私募の取扱いを行うブリッジSPCが取得した5物件（GLP 座間、GLP 柏II、GLP 狭山日高I & II、GLP 川島）ならびにその他のブリッジスキームが取得した2物件（非開示）を含む
- 3: 「GLP相模原プロジェクト」は、5棟の物流施設を予定。また、上記エリアマップ上以外に「GLP 札幌」（優先交渉権対象物件）及び「GLP 小牧II」（GLPファンド物件）が存在

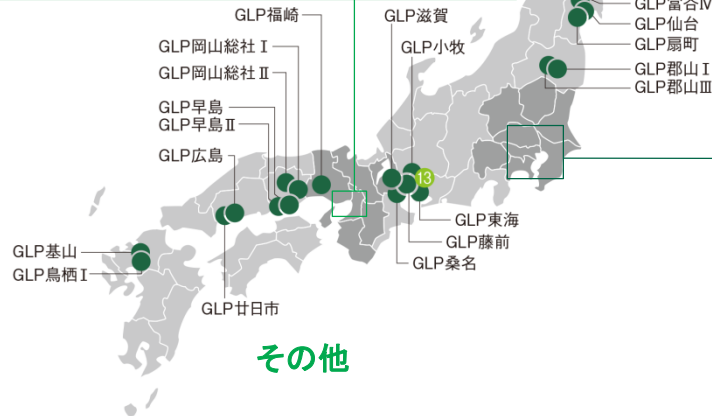
# GLP投資法人保有資産及びパイプライン

(2019年3月31日時点)



関西圏

## 関東圏



その他

優先交渉権対象物件 (5物件) ① GLP浦安II ② GLP浦安IV ③ GLP横浜 ④ GLP草加 ⑤ GLP札幌

OTA対象資産 (7物件) ① GLP座間 ② GLP柏II ③ GLP狭山日高I ④ GLP狭山日高II ⑤ GLP川島 ⑥ ⑦ 非開示

GLPファンド物件 (28物件)

- ① GLP川崎
- ② GLP柏
- ③ GLP大塚II
- ④ GLP市川
- ⑤ GLP若洲
- ⑥ GLP久喜白岡
- ⑦ GLP三郷III
- ⑧ GLP厚木
- ⑨ GLP綾瀬
- ⑩ GLP鳴尾浜
- ⑪ GLP八千代
- ⑫ GLP吹田
- ⑬ GLP小牧II
- ⑭ GLP流山I
- ⑮ GLP流山II
- ⑯ GLP枚方III
- ⑰ GLP圏央五霞
- ⑱ GLP流山III
- ⑲ GLP神戸西II
- ⑳ GLP新座
- ㉑ GLP相模原プロジェクト(5棟: 予定)
- ㉒ GLP六甲III
- ㉓ GLP八千代II
- ㉔ GLP厚木III

## 優先交渉権対象物件一覧

(2019年2月末日時点)

地域	名称	所在地	稼働率(%)	延床面積(m <sup>2</sup> )
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県浦安市	100.0%	49,000 <sup>1</sup>
関東圏	GLP 浦安Ⅳ	千葉県浦安市	100.0%	48,722
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	100.0%	119,351
関東圏	GLP 草加	埼玉県草加市	100.0%	71,206
その他	GLP 札幌	北海道札幌市	100.0%	16,034

地域	名称	所在地	稼働率(%)	延床面積(m <sup>2</sup> )
関東圏	GLP 座間	神奈川県座間市	- <sup>3</sup>	124,392
関東圏	GLP 柏Ⅱ	千葉県柏市	-	32,493
関東圏	GLP 狭山日高Ⅰ	埼玉県日高市	-	39,209
関東圏	GLP 狭山日高Ⅱ	埼玉県日高市	-	71,206
関東圏	GLP 川島	埼玉県比企郡	-	45,310

GLP 浦安Ⅱ



GLP 浦安Ⅳ



GLP 横浜



GLP 座間



GLP 柏Ⅱ



GLP 狭山日高Ⅰ



GLP 草加



GLP 札幌



GLP 狭山日高Ⅱ



GLP 川島



1. 建替中部分の面積を含む  
 2. 上記以外にその他2物件(非開示)について優先交渉権を保有している  
 3. 非開示

# GLPファンド保有物件の概要

(2019年3月31日時点)

## 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 <sup>1</sup>	竣工 (予定)時期	延床面積 (1,000 ㎡)
GLP 三郷Ⅲ	埼玉県	2012年4月	2013年5月	95
GLP 厚木	神奈川県	2012年11月	2013年12月	107
GLP 久喜白岡	埼玉県	-	2014年11月 <sup>2</sup>	17
GLP 綾瀬	神奈川県	2013年2月	2015年4月	69
GLP 八千代	千葉県	2013年12月	2015年12月	72
GLP 鳴尾浜	兵庫県	2014年1月	2015年9月	111
GLP 吹田	大阪府	2015年3月	2017年8月	165
GLP 流山Ⅰ	千葉県	2015年12月	2018年2月	131
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2月	89
GLP 小牧Ⅱ	愛知県	2016年3月	2018年1月	36
GLP 圏央五霞	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9月	117
GLP 神戸西Ⅱ	兵庫県	2016年6月	2018年1月	71
GLP 新座	埼玉県	2017年3月	2019年3月	30
GLP 六甲Ⅲ(開発中)	兵庫県	2018年3月	2019年9月	32
GLP 八千代Ⅱ(開発中)	千葉県	2019年1月	2020年3月	54
GLP 厚木Ⅲ(開発中)	神奈川県	2019年10月	2020年11月	42
GLP 相模原Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ,Ⅴ	神奈川県	2019年10月	2020年11月~ <sup>3</sup>	665

## 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 ㎡)
GLP 川崎	神奈川県	160
GLP 大阪Ⅱ	大阪府	136
GLP 柏	千葉県	148
GLP 市川	千葉県	66
GLP 若洲	東京都	25



GLP 三郷Ⅲ



GLP 小牧Ⅱ



GLP 圏央五霞



GLP 吹田

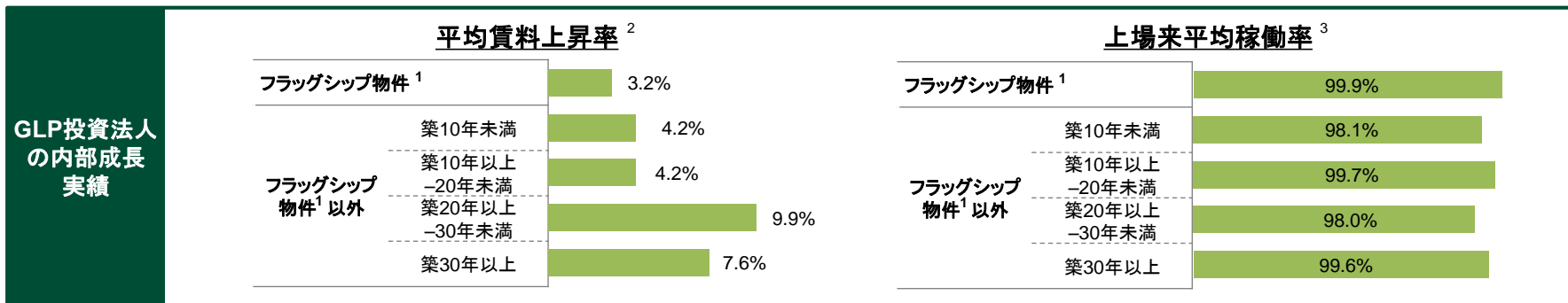
出所:GLP開示資料 ※延床面積については表示未満を四捨五入して記載

- 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
- GLP 相模原Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴは2020年11月以降順次竣工予定

# GLPの内部成長力の源泉

物件タイプ・築年等に関わらず、幅広い物件で内部成長を継続的に実現

(2019年2月28日時点)



2000年代初めから、開発・外部取得など多彩な取得方法により好立地物件を確保

2000年代：賃貸用物流施設の黎明期

2010年代：多数のデベロッパー参入期



①物流適地としての「立地の優位性」、②「高機能性」及び③「テナント定着性」の特徴の全てを高水準で満たした上、(1)「大消費地に近接」し、(2)先進的物流施設の中でも「大規模」で、かつ(3)複数テナントの使用を前提としており、また、多様な荷物の配送に対応可能といった「高い汎用性」を備え、多様なテナントニーズに対応可能な特に希少な先進的物流施設

②「平均賃料上昇率」は、各分類における同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、締結前の契約賃料に対する賃料の上昇率を各賃貸借契約の賃貸面積で加重平均して算出。なお、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料及び共益費の額を基準に算出。また、フラッグシップ物件以外の築年数については、当該再契約又は新契約の契約開始時期が属する決算期末時点の築年数を基準に分類

③「上場来平均稼働率」は、各分類における本投資法人の上場以降2019年2月までの各月末時点の稼働率を2019年2月末時点の賃貸可能面積(売却物件については売却時点での賃貸可能面積)で加重平均して算出。なお、フラッグシップ物件以外の築年数については、2019年2月末時点の築年数を基準に分類

④「開発」とは、GLPグループによる開発物件(GLPグループの開発事業により開発された物件をいい、開発ファンド等による開発物件を含む)を意味し、「S&L&B」はGLPグループがセール&リースバック取引により外部から取得した物件をいい、「アキュイジション」とは、GLPグループが外部から取得した物件(セールス&リースバック取引により取得した物件を除く)を意味する



# ポートフォリオの80%超を占める2000年代に開発・取得した物件が賃料増額を支える

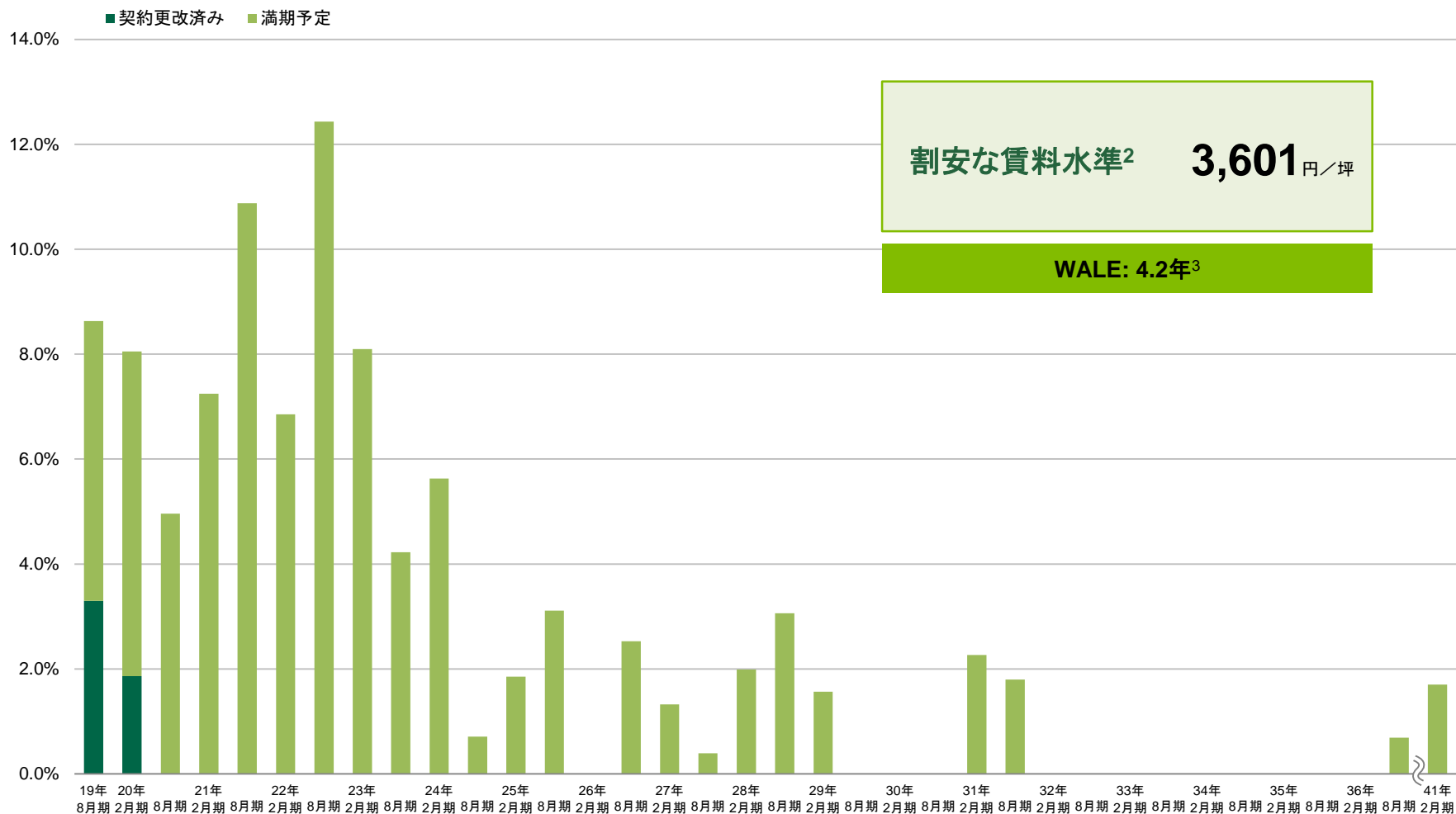
★フラッグシップ物件数

ポートフォリオ (2019年2月末日時点)		特徴	物件例
<b>GLP開発</b> 4,238億円 34物件	2011年以降竣工 885億円 7物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発ファンド等により2000年代以降に開発開始。</li> <li>GLPグループにより開発された、<b>最新機能を備えた物流施設</b></li> </ul>	GLP 厚木 II ★★
	2009年以前竣工 3,353億円 27物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>GLPグループにより開発された、<b>最新機能を備えた物流施設</b></li> <li>物流不動産の開発が比較的緩やかであった2000年代に開発・竣工した物件ばかりであり、<b>現在では用地取得が困難な希少な物流適地に所在</b></li> <li>賃料水準も、土地代・建築費の上昇により高騰している<b>現行のマーケット賃料に比べて相対的に低くアップサイドあり</b></li> </ul>	GLP 大阪 GLP 東京 II ★★★★★
<b>外部取得</b> 1,856億円 42物件	セール&リースバック 710億円 14物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>GLPが旧オーナーからセール&amp;リースバック取引で取得                             <ul style="list-style-type: none"> <li>2006年 - 三洋電機、三洋電機ロジスティクスから取得した計4施設のうち一部</li> <li>2007年 - 資生堂から取得した計8施設のうち一部</li> <li>2007年 - 松下ロジスティクスから取得した計17施設のうち一部</li> </ul> </li> <li><b>有力日本企業による開発であり希少な物流立地に所在</b></li> <li><b>長期安定的かつ、足許のマーケット賃料水準に関係なく、低い賃料が設定されているリース契約が多い</b></li> </ul>	GLP 習志野 II GLP 枚方 II
	その他 <sup>1</sup> 1,146億円 28物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>GLPが外部のファンド等から取得した32物件</li> <li>2000年代もしくはそれ以前に開発された<b>先進的物流施設</b>であり、<b>現在では用地取得が困難な物流適地に所在する</b></li> <li>GLPの運営経験やリーシング力を活用し、取得後にリノベーションやリテナントを施した物件多数</li> </ul>	GLP 新砂 GLP 船橋 II
<b>全体</b> 6,094億円 76物件	全体の <b>85.5%</b> 好立地 賃料アップサイド 有り		本投資法人が強みとする内部成長機会

1. 2019年3月29日付で売却したGLP 福岡を含む

# 今後の内部成長の機会

賃貸借満期の分散状況(賃貸面積ベース)<sup>1</sup>



割安な賃料水準<sup>2</sup> 3,601円/坪

WALE: 4.2年<sup>3</sup>

1. 2019年3月31日時点  
 2. 2019年2月28日時点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. 2019年2月28日時点において、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

## 有利子負債の状況

### 有利子負債残高

2019年2月期末時点

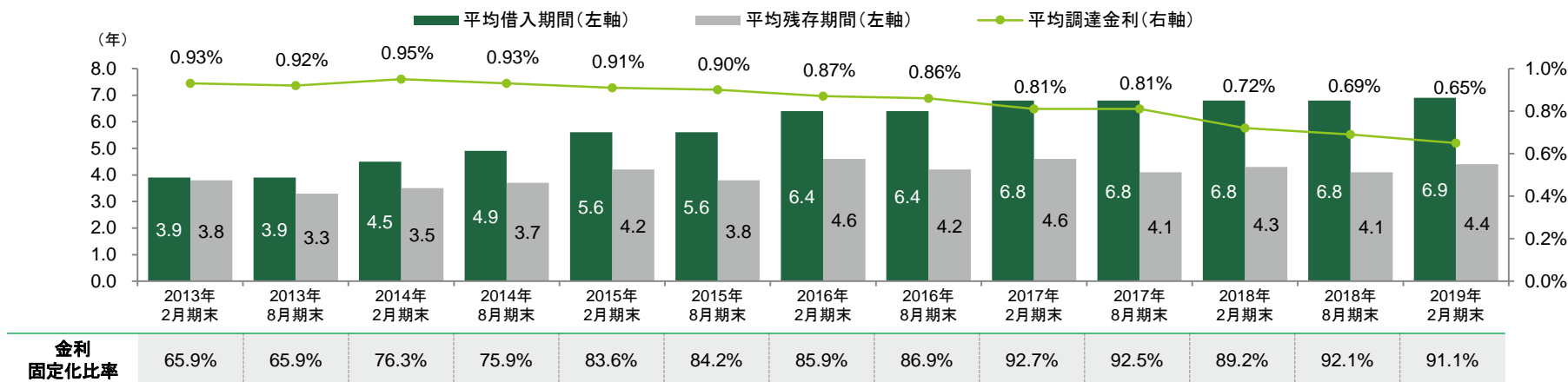
借入金合計	<b>244,500</b> 百万円	<b>(89.2%)</b>
投資法人債合計	<b>29,600</b> 百万円	<b>(10.8%)</b>
有利子負債合計	<b>274,100</b> 百万円	<b>(100.0%)</b>

### 投資法人債の状況

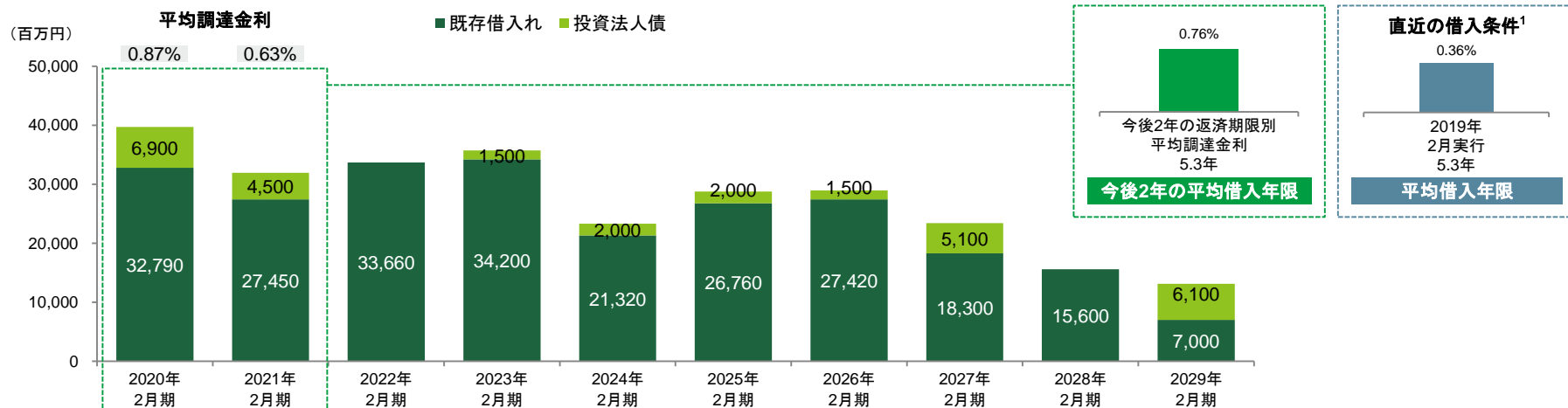
銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限
第2回無担保投資法人債	2,000	0.98%	2014年7月30日	2024年7月30日
第3回無担保投資法人債	4,500	0.51%	2014年12月26日	2020年12月25日
第4回無担保投資法人債	1,500	0.68%	2014年12月26日	2022年12月26日
第5回無担保投資法人債	3,000	1.17%	2014年12月26日	2026年12月25日
第6回無担保投資法人債	1,500	0.889%	2015年6月30日	2025年6月30日
第7回無担保投資法人債	6,900	0.005%	2016年11月28日	2019年11月28日
第8回無担保投資法人債	1,100	0.450%	2016年11月28日	2026年11月27日
第9回無担保投資法人債	1,000	0.470%	2017年2月27日	2027年2月26日
第10回無担保投資法人債	2,000	0.230%	2018年7月9日	2023年7月7日
第11回無担保投資法人債	1,000	0.560%	2018年7月9日	2028年7月7日
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	5,100	0.680%	2018年12月20日	2028年12月20日
<b>合計</b>	<b>29,600</b>			

# 借入金利の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地

## 借入期間の長期化・金利の固定化と調達金利の低減を推進



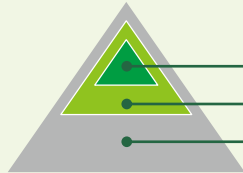
## 返済期限の分散と今後の金利低減余地(2019年2月末日時点)



1. 借入条件は、2019年2月26日及び28日実行の借入金に係る借入条件に基づいて記載  
 2. 各年2月期の数値は、各計算期間末までの1年間に満期を迎える借入金及び投資法人債を記載

# GLP投資法人のポートフォリオの特徴

## 希少性の高い先進的物流施設への重点投資



全国の物流施設の割合(2018年3月末日時点)

先進的物流施設: 4.9%(27百万㎡)

中大型物流施設: 60.3%(331百万㎡)

物流施設全体: 100.0%(548百万㎡)

## 先進的物流施設に対する投資の着眼点



**立地の優位性** 物流適地かどうか  
(施設集積度、交通利便性、雇用確保の容易さ等)

**高機能性** オペレーションを支える仕様・設備をどの程度備えているか  
(床荷重、天井高、免震構造、防災センター、アメニティ施設等)

**テナント定着性** 長期間入居する蓋然性があるか  
(テナントによる設備投資の有無、生産拠点との距離、既存雇用の大きさ、リース期間等)

## 3つの投資の着眼点の全てを高度な水準で満たす希少性の高いフラッグシップ物件

### フラッグシップ物件



- 先進的物流施設における投資着眼点
- ✓ 立地の優位性
  - ✓ 高機能性
  - ✓ テナント定着性



- 希少性を高める物件特性
- ✓ 大消費地近接
  - ✓ 大規模
  - ✓ 高い汎用性



立地の優位性

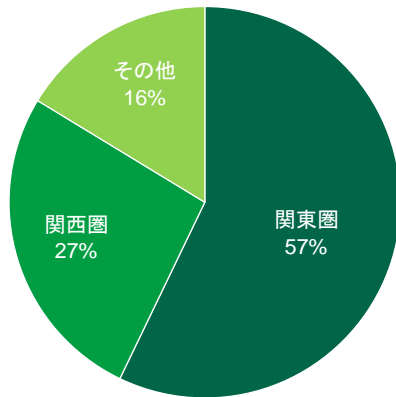
高機能性

テナント定着性



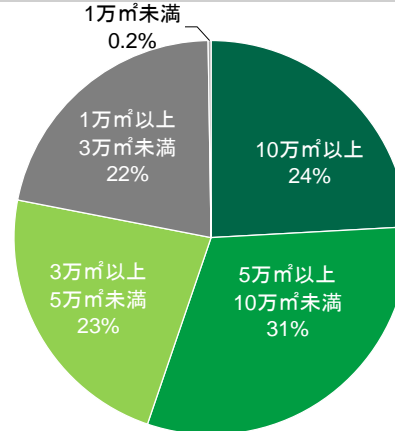
# 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ

エリア別比率<sup>1</sup>

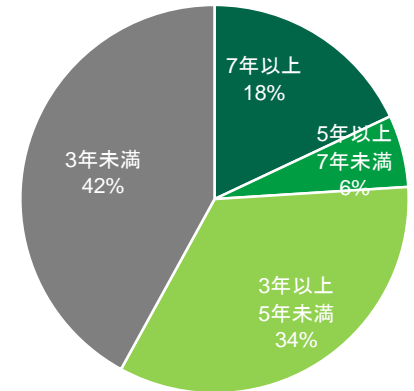


**76** 物件  
(2019年2月期末時点)

延床面積別比率<sup>1</sup>

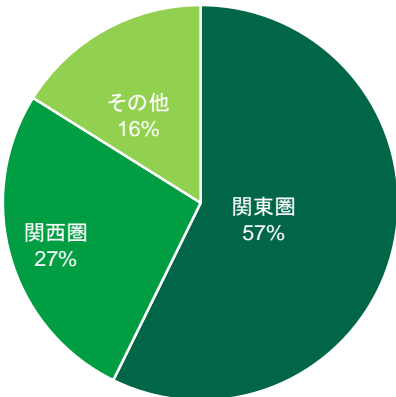


残存賃貸借期間別比率<sup>1</sup>



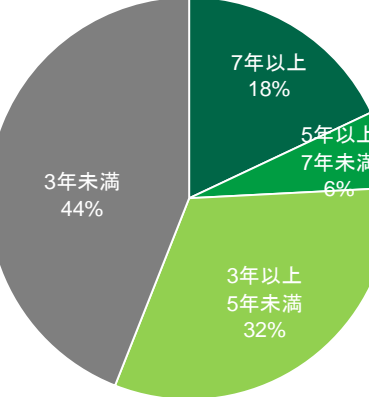
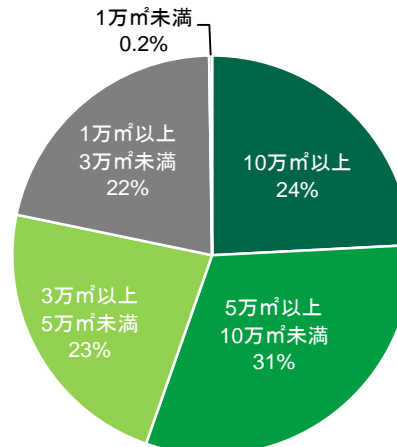
WALE<sup>2</sup>: 4.2年

エリア別比率<sup>1</sup>



**75** 物件  
(2019年3月29日時点)

延床面積別比率<sup>1</sup>

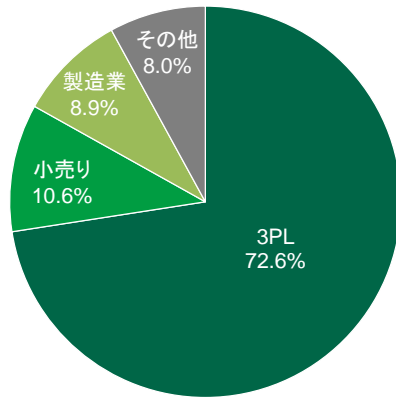


WALE<sup>2</sup>: 4.2年

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で算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出  
2. 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

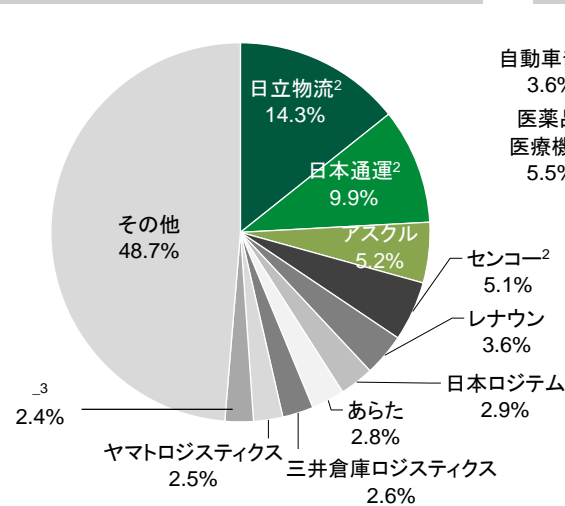
# テナント分散の状況

テナント属性別分散<sup>1</sup>

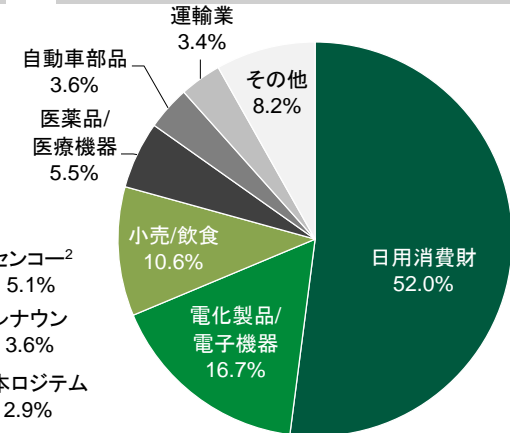


**76** 物件  
(2019年2月期末時点)

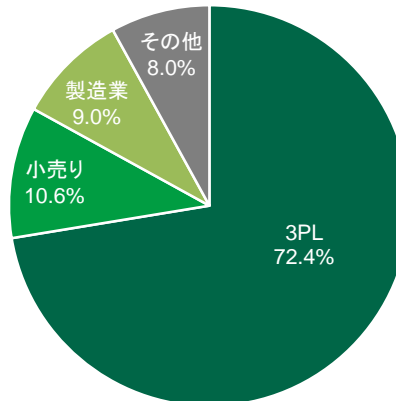
上位10テナント<sup>1</sup>



エンドユーザーの業種別分散<sup>1</sup>

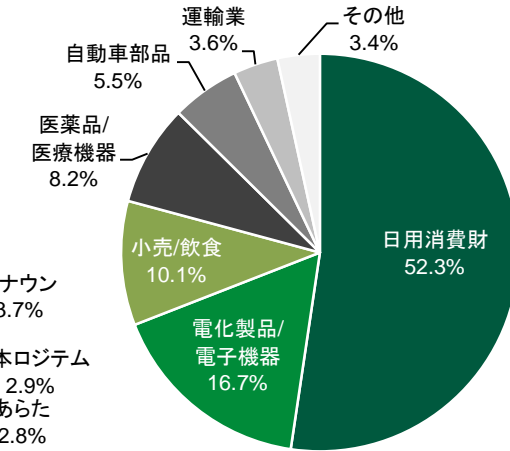
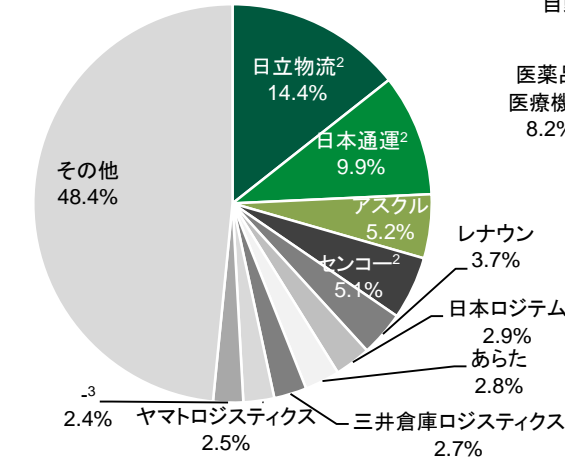


テナント属性別分散<sup>1</sup>



**75** 物件  
(2019年3月29日時点)

上位10テナント<sup>1</sup>



1. 賃貸面積ベースで算出。  
 2. 日立物流、日本通運及びセンコーはそのグループ会社を含む  
 3. 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

# ポートフォリオ一覧 1

(2019年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>2</sup>	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	3.7%	56,757	56,757	100%	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.8%	34,582	34,582	100%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.2%	27,356	27,356	100%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.8%	27,042	27,042	100%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	2.5%	101,623	101,623	100%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.3%	10,465	10,465	100%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.9%	76,532	76,532	100%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.4%	19,706	19,706	100%	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	3.1%	101,272	100,345	99.1%	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.1%	31,839	31,839	100%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.7%	18,460	18,460	100%	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	1.6%	43,533	43,533	100%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	2.4%	59,208	59,208	100%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.8%	12,925	12,925	100%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.3%	40,277	40,277	100%	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	0.5%	18,281	18,281	100%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.0%	45,582	45,582	100%	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	3.1%	64,198	64,198	100%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	1.1%	17,108	17,108	100%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	6.0%	79,073	79,073	100%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.4%	17,062	17,062	100%	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.9%	18,341	18,341	100%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.9%	23,548	23,548	100%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.4%	58,918	58,918	100%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.4%	14,904	14,904	100%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 <sup>3</sup>	15,500	2.5%	50,813	50,813	100%	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	3.5%	74,176	74,176	100%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.8%	62,362	62,362	100%	1

1. 第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備が付帯している物件については、「取得価格」において太陽光発電設備の取得価格を合算

2. 「稼働率」は各資産にかかる「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、小数第2位を四捨五入して算出。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載

3. 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合(50%)を乗じた数値を記載



## ポートフォリオ一覧 2

(2019年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>2</sup>	テナント数
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.7%	26,631	26,631	100%	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	1.2%	25,839	25,839	100%	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	1.3%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	2.8%	46,892	46,892	100%	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	3.0%	44,308	36,995	83.5%	4
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	1.0%	23,832	23,832	100%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.8%	29,829	29,829	100%	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	1.3%	43,283	43,283	100%	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	1.5%	56,511	56,511	100%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3%	16,080	16,080	100%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.8%	39,339	39,339	100%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	4.1%	110,224	110,224	100%	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.3%	12,342	12,342	100%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.4%	19,545	19,545	100%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3%	10,372	10,372	100%	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.6%	20,407	20,407	100%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.4%	12,211	12,211	100%	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.2%	9,533	9,533	100%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	0.6%	24,167	24,167	100%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.2%	35,417	35,417	100%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.8%	19,386	19,386	100%	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	3.2%	72,948	72,948	100%	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	5.9%	128,504	118,937	92.6%	12
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	1.2%	38,997	38,997	100%	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.5%	19,766	19,766	100%	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.7%	29,848	29,848	100%	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.3%	26,938	26,938	100%	1

1. 第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備が付帯している物件については、「取得価格」において太陽光発電設備の取得価格を合算

2. 「稼働率」は各資産にかかる「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、小数第2位を四捨五入して算出。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載

## ポートフォリオ一覧 3

(2019年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>2</sup>	テナント数
その他-1	GLP 盛岡	808	0.1%	10,253	10,253	100%	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	0.5%	20,466	20,466	100%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.7%	24,335	24,335	100%	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.4%	27,671	27,671	100%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.0%	32,343	32,343	100%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.2%	13,574	13,574	100%	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	0.4%	14,447	14,447	100%	1
その他-8	GLP 基山	5,278	0.9%	23,455	23,455	100%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	0.9%	37,256	37,256	100%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.3%	18,489	18,489	100%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.6%	20,402	20,402	100%	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.3%	10,981	10,981	100%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	1.8%	52,709	52,709	100%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.6%	21,003	21,003	100%	2
その他-17	GLP 福岡 <sup>3</sup>	1,520	0.2%	14,641	14,641	100%	1
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	1.6%	74,860	74,860	100%	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	1.0%	32,562	32,562	100%	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	2.1%	63,015	60,176	95.5%	5
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	2.1%	63,213	62,965	99.6%	7
その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3%	12,609	12,609	100%	1
合計		609,494	100.0%	2,785,263	2,764,019	99.2%	135

1. 第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備が付帯している物件については、「取得価格」において太陽光発電設備の取得価格を合算

2. 「稼働率」は各資産にかかる「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、小数第2位を四捨五入して算出。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載。

3. GLP福岡は2019年3月29日付で譲渡済み

# 鑑定評価額一覧 1

(2019年2月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-1	GLP 東京	JLL森井鑑定株式会社	29,700	30,300	3.7%	29,000	3.5%	3.9%
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	6,850	6,980	4.1%	6,720	3.9%	4.3%
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	9,730	9,900	4.2%	9,560	4.0%	4.4%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,080	6,230	4.6%	6,010	1y-3y 4.6% 4y- 4.7%	4.8%
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	20,100	20,500	4.7%	19,900	1-2y 4.4% 3y- 4.6%	4.7%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,090	2,090	4.5%	2,090	1-3y 4.4% 4-5y 4.5% 6y- 4.6%	4.7%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	14,300	15,100	4.5%	14,000	1-3y 4.4% 4-10y 4.6%	4.7%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,890	2,990	4.8%	2,840	1-4y 4.7% 5-10y 4.9%	5.0%
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	24,600	24,800	4.1%	24,300	3.9%	4.3%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	9,520	9,700	4.1%	9,330	3.9%	4.3%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,280	5,380	4.3%	5,180	4.1%	4.5%
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	13,500	13,700	4.0%	13,200	3.8%	4.2%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	21,100	21,500	4.0%	20,700	3.8%	4.2%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,430	6,560	3.8%	6,290	3.6%	4.0%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	9,960	10,200	4.2%	9,850	1y-5y 4.0% 6y-10y 4.2%	4.4%
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	4,230	4,310	4.1%	4,150	3.9%	4.3%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	8,090	8,220	4.6%	7,950	4.4%	4.8%
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	22,800	23,100	3.8%	22,700	1y-4y 3.7% 5y-10y 3.8%	3.9%
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	JLL森井鑑定株式会社	8,500	8,670	3.7%	8,320	3.5%	3.9%

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人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 2

(2019年2月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	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	43,400	43,800	3.8%	43,000	3.5%	3.9%
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	3,080	3,100	4.6%	3,070	1-8y 4.6% 9-10y 4.7%	4.8%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	12,800	13,400	3.9%	12,500	1y-4y 3.9% 5y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,570	5,650	4.6%	5,530	1y 4.5% 2y-10y 4.6%	4.7%
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	10,300	10,700	4.2%	10,100	4.0%	4.4%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	2,890	2,940	4.5%	2,830	4.3%	4.7%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	17,300	17,450	4.1%	17,150	3.8%	4.3%
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	24,000	24,200	4.1%	23,900	1y-7y 4.0% 8y-10y 4.1%	4.2%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	11,800	11,900	4.7%	11,700	1y-7y 4.6% 8y-11y 4.7%	4.8%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,360	5,420	4.8%	5,340	1-6y 4.4% 7y-10y 4.6%	4.8%
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	7,910	8,020	4.0%	7,860	1-4y 3.9% 5-10y 4.0%	4.1%
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	8,300	8,500	4.1%	8,090	3.9%	4.3%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	18,200	18,500	4.0%	17,800	3.8%	4.2%
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	18,900	19,600	3.9%	18,800	1y-2y 3.9% 3y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	6,190	6,240	4.5%	6,170	1y-4y 4.4% 5y-10y 4.5%	4.6%
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,390	6,430	4.8%	6,340	4.4%	5.1%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	9,440	9,560	4.5%	9,320	4.3%	4.7%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	12,200	12,300	4.6%	12,100	4.3%	4.8%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,750	2,780	5.1%	2,710	4.8%	5.4%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	6,020	6,070	5.1%	5,960	4.7%	5.4%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	29,500	29,900	4.3%	29,000	4.1%	4.5%

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人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

(2019年2月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,340	2,370	5.0%	2,300	4.6%	5.4%
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	3,000	3,030	5.4%	2,960	5.2%	5.6%
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,260	2,260	5.1%	2,250	4.7%	5.3%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,350	4,410	4.8%	4,320	1y-2y 4.8% 3y-10y 5.0%	5.0%
関西圏-11	GLP 門真	一般財団法人日本不動産研究所	3,250	3,260	4.7%	3,240	4.3%	4.8%
関西圏-12	GLP 西神	一般財団法人日本不動産研究所	1,640	1,660	5.1%	1,620	4.8%	5.4%
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,480	4,530	5.1%	4,430	4.7%	5.4%
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,620	7,670	4.7%	7,570	4.7%	5.1%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	4,910	4,990	4.8%	4,830	4.5%	5.0%
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	19,400	19,600	4.4%	19,100	4.2%	4.6%
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	36,200	37,700	4.0%	35,500	3.8%	4.2%
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	7,650	7,770	4.8%	7,530	4.6%	5.0%
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2,820	2,850	5.3%	2,780	4.7%	5.1%
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,740	4,820	4.8%	4,660	4.6%	5.0%
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	8,360	8,550	4.2%	8,170	4.0%	4.4%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	870	894	6.3%	860	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,670	3,700	5.1%	3,650	5.0%	5.3%
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,590	4,620	5.4%	4,570	1y-3y 5.1% 4y-5y 5.2% 6y-10y 5.3%	5.6%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,770	2,810	5.4%	2,750	1y-2y 5.1% 3y-6y 5.2% 7y-10y 5.3%	5.6%

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人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 4

(2019年2月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式会社	7,930	8,070	4.4%	7,780	4.2%	4.6%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,360	1,370	5.7%	1,340	5.5%	5.9%
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,880	2,900	5.2%	2,860	4.9%	5.4%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,020	6,100	4.9%	5,940	4.4%	5.3%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,940	7,010	4.9%	6,910	1y-3y 4.6% 4y-10y 4.8%	5.1%
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2,220	2,250	5.2%	2,180	5.0%	5.4%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,300	4,360	5.4%	4,280	1y-3y 5.4% 4y-10y 5.6%	5.6%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	2,370	5.4%	2,360	1y-4y 5.4% 5y-10y 5.6%	5.6%
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	13,700	13,900	4.3%	13,400	4.1%	4.5%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,670	5.8%	1,640	1y 5.3% 2y-10y 5.5%	5.8%
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,200	4,220	5.5%	4,180	5.1%	5.6%
その他-17	GLP 福岡 <sup>2</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	1,910	1,930	5.1%	1,880	4.7%	5.5%
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	11,100	11,300	4.6%	10,900	4.2%	5.0%
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	6,500	6,600	5.0%	6,390	4.8%	5.2%
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	13,100	13,200	5.0%	13,000	1y 4.9% 2y 5.0% 3y- 5.1%	5.2%
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	13,000	13,300	5.0%	12,800	1y 4.9% 2-3y 5.0% 4y- 5.1%	5.2%
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	2,190	4.7%	2,140	1y-3y 4.7% 4y-10y 4.8%	4.9%
合計			714,180	726,924	4.3%	704,430		4.5%

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人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. GLP福岡は2019年3月29日付で譲渡済み

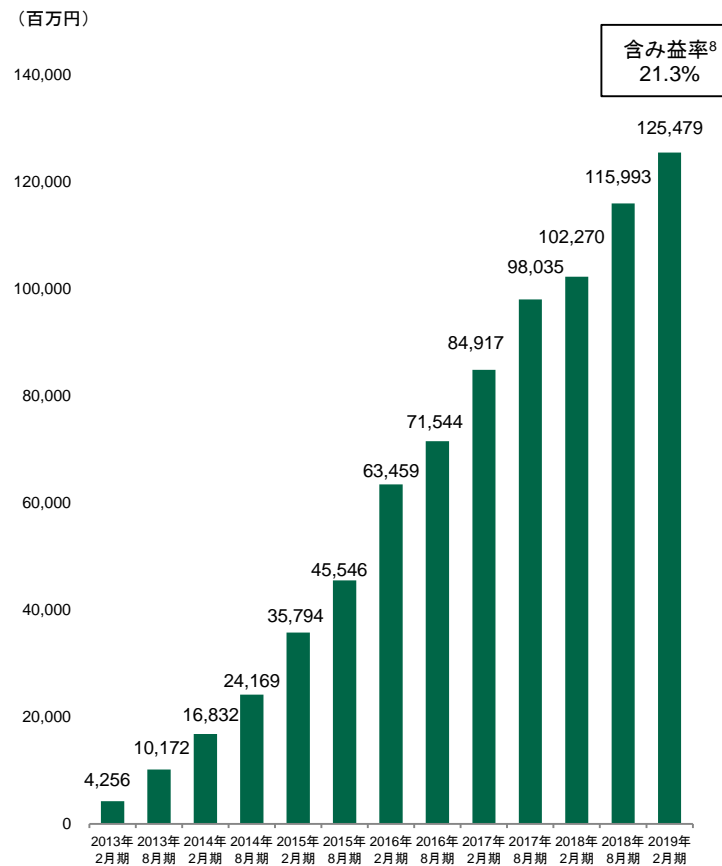
## 含み益の拡大

- キャップレート<sup>1</sup>は縮小傾向、保有物件の含み益<sup>2</sup>が一段と拡大
- 2019年2月末日現在、含み益<sup>2</sup>は125,479百万円

### 鑑定評価キャップレート<sup>1</sup>の推移

物件数 取得時期 <sup>3</sup>	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	2017年 <sup>2</sup> 2月期末	2017年 <sup>2</sup> 8月期末	2018年 2月期末	2018年 8月期末	2019年 2月期末
上場時 32物件 <sup>4</sup> 2013年1月 2013年2月	220,518	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%
第1回PO 9物件 2013年10月 2014年3月	56,000	5.6%	—	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%
第2回PO 9物件 <sup>5</sup> 2014年4月 2014年9月	59,474	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%
第3回PO 5物件 <sup>6</sup> 2015年5月 2015年9月	41,540	5.2%	—	—	—	—	—	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%
第4回PO 5物件 2016年9月	58,210	4.9%	—	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%
第5回PO 6物件 <sup>7</sup> 2018年3月	77,060	4.7%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.6%	4.6%
第6回PO 8物件 2018年9月	84,850	4.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.5%

### 含み益の推移



1. 各時点における鑑定上のNOIを期末算定価額で割ったもの。期末算定価額については、P43の注1を参照

2. 期末算定価格－期末簿価にて計算

3. 2016年1月15日付取得の「GLP 松戸」、2017年9月1日取得の「GLP 野田吉春」を除く

4. 2016年1月27日付売却の「GLP 鳥栖Ⅲ」を除く

5. 2016年1月27日付売却の「GLP 筑紫野」、2017年7月14日付売却の「GLP 辰巳Ⅱb」を除く

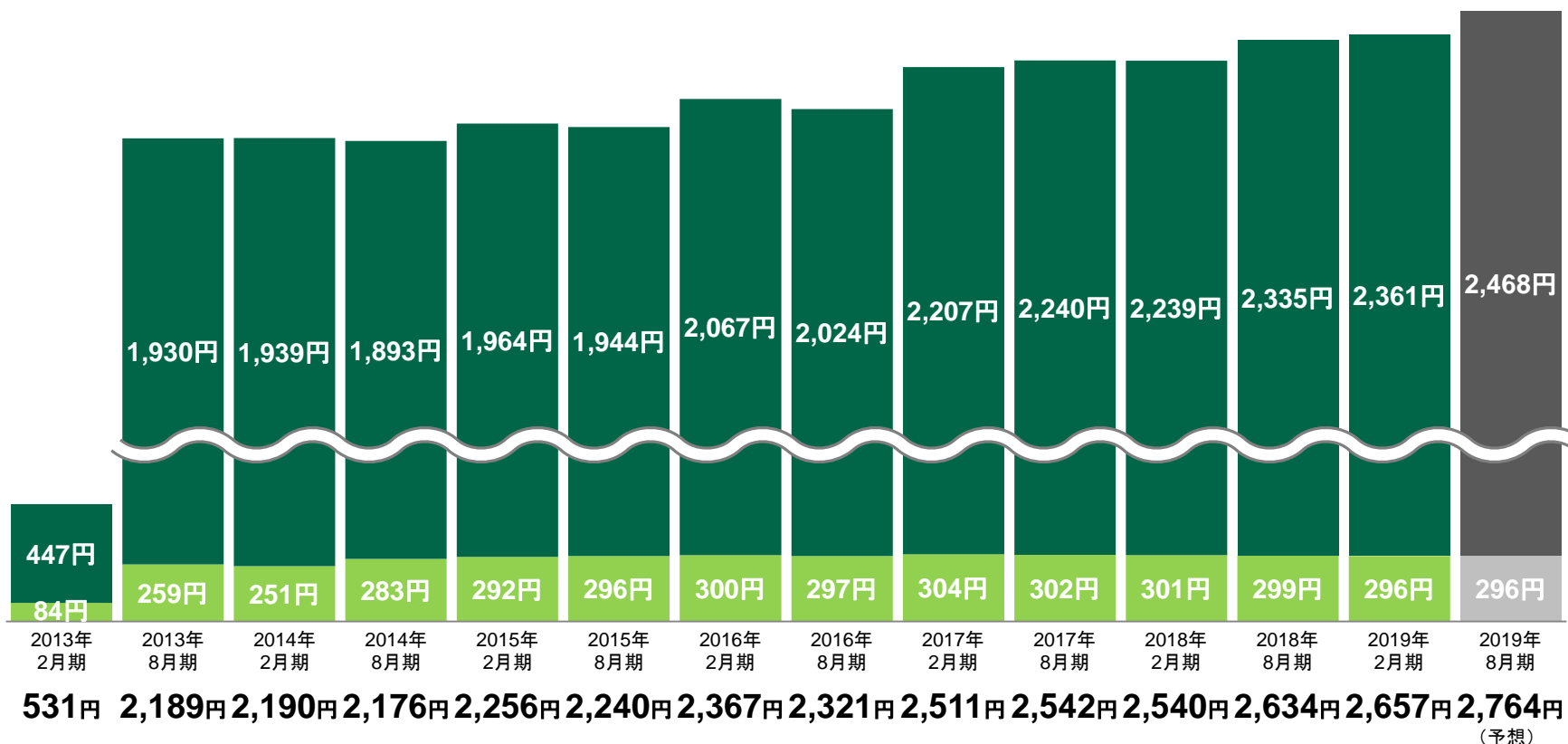
6. 2017年7月14日付売却の「GLP 成田Ⅱ」を除く

7. 太陽光発電設備13設備を除く

8. 含み益率 = 含み益(期末算定価格 - 期末簿価) / 期末簿価

# 上場以来の1口当たり分配金の推移

■ 1口当たり利益分配金  
 ■ 1口当たり利益超過分配金

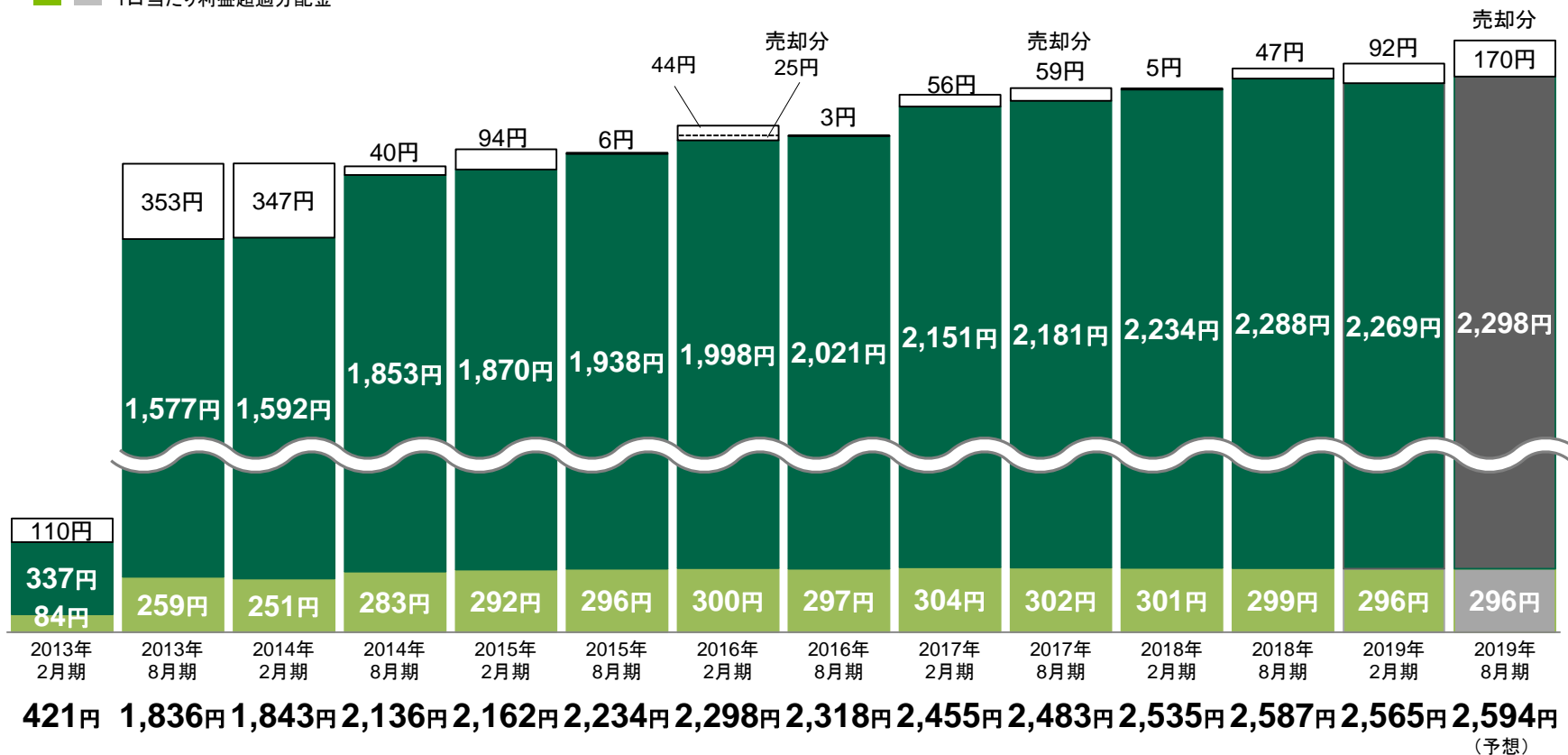


2019年4月15日 発表      2019年4月15日 発表



# 一時的効果<sup>1</sup>を除外した1口当たり分配金の推移

- 一時的効果分(国都税ブースト分<sup>2</sup>及び売却による効果分<sup>3</sup>)
- 一時的効果を除外した1口当たり利益分配金
- 1口当たり利益超過分配金

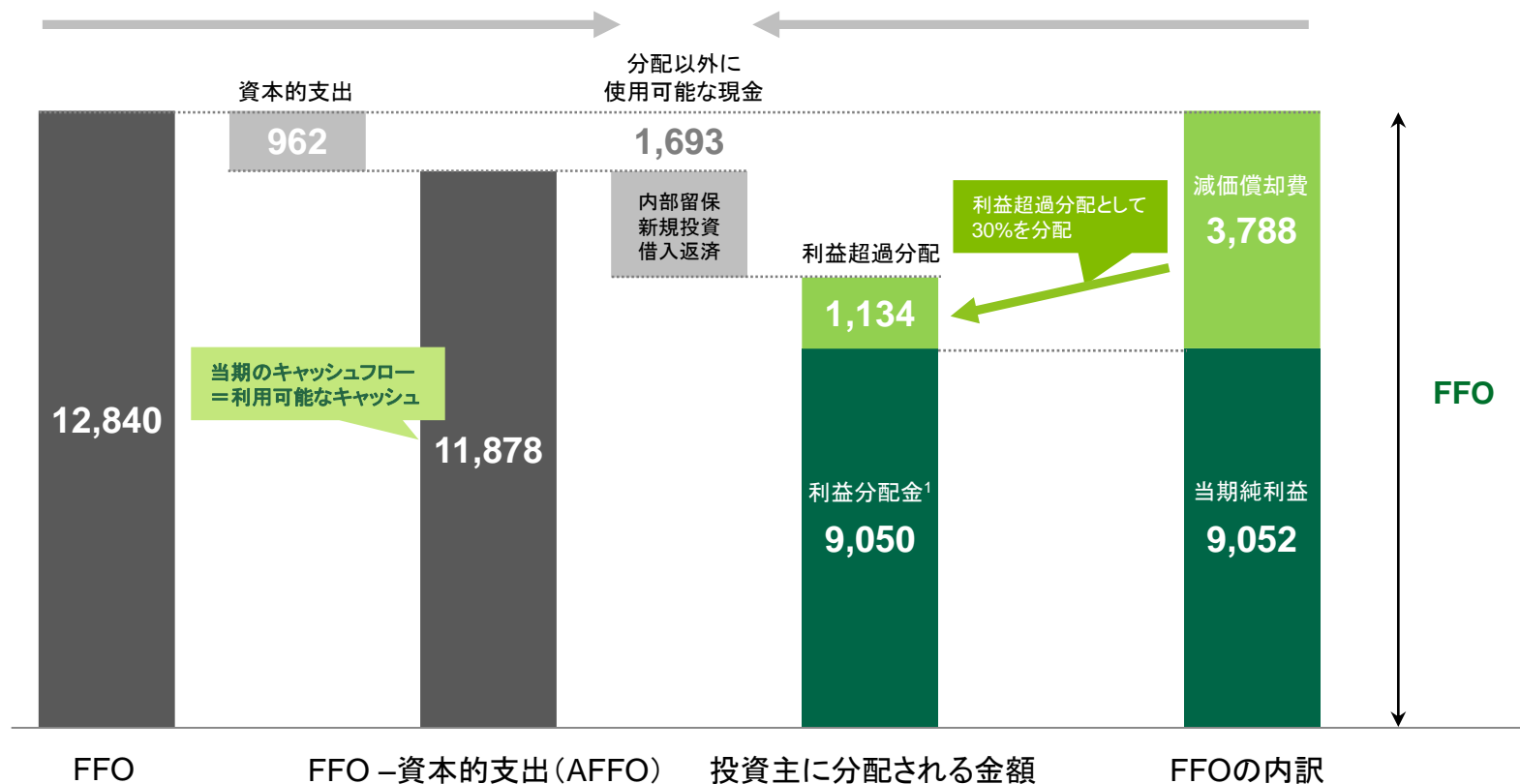


2019年4月15日 発表      2019年4月15日 発表

1. 「一時的効果分」には、国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。この国都税が費用化されていないことによる影響額(「国都税ブースト分」)は、取得した年の翌年の固定資産税等の予算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、2017年8月期における59円及び2019年8月期における170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、2017年8月期における59円及び2019年8月期における170円がこれに該当する。また、2017年8月期及び2019年8月期の「売却による効果」は、金利スワップ解約等による一時費用が含まれる

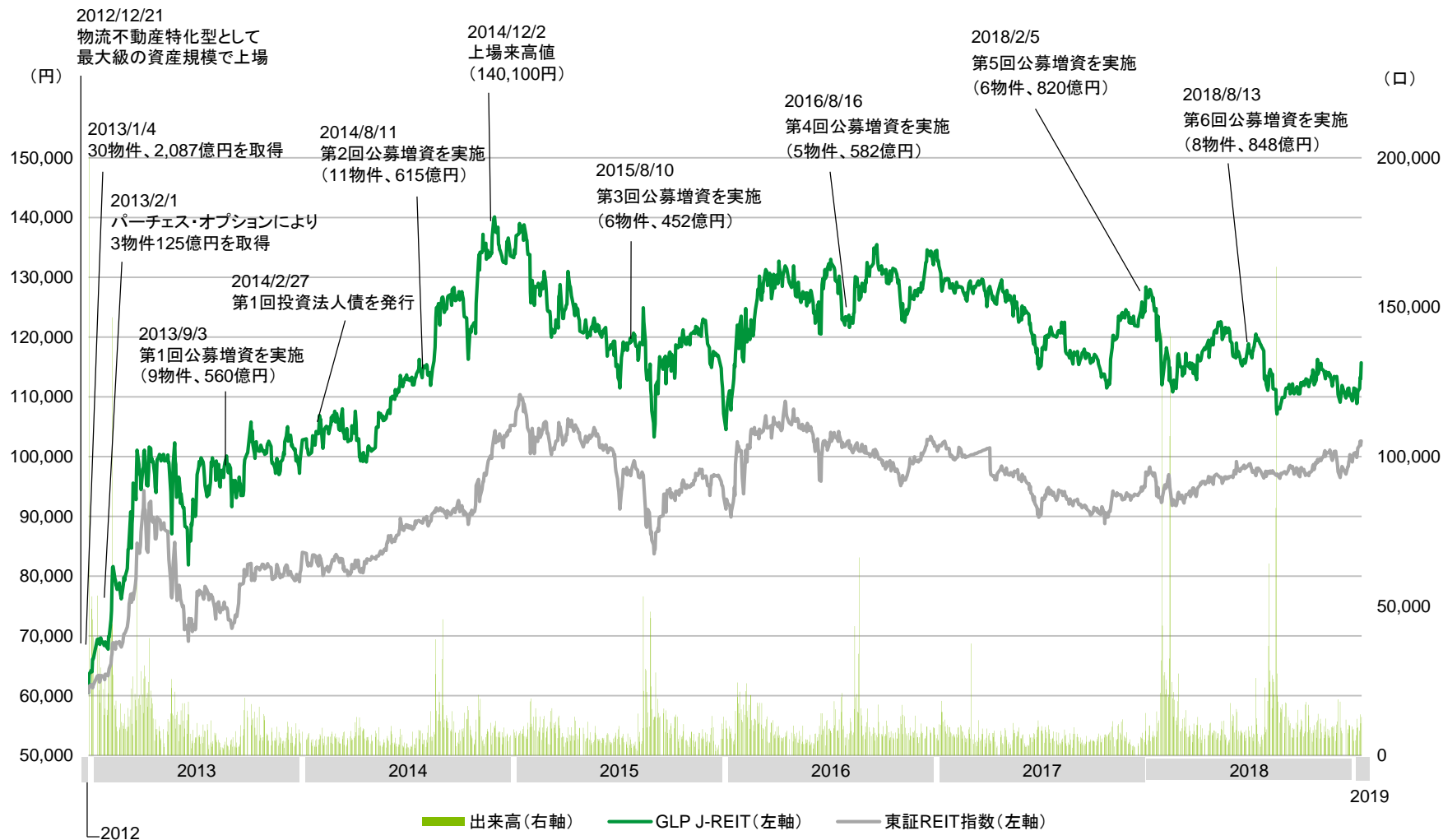
## 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2019年2月期実績)



※金額は2019年2月期実績(百万円)を切り捨てて記載  
 1.利益分配金には前期末処分利益を含む

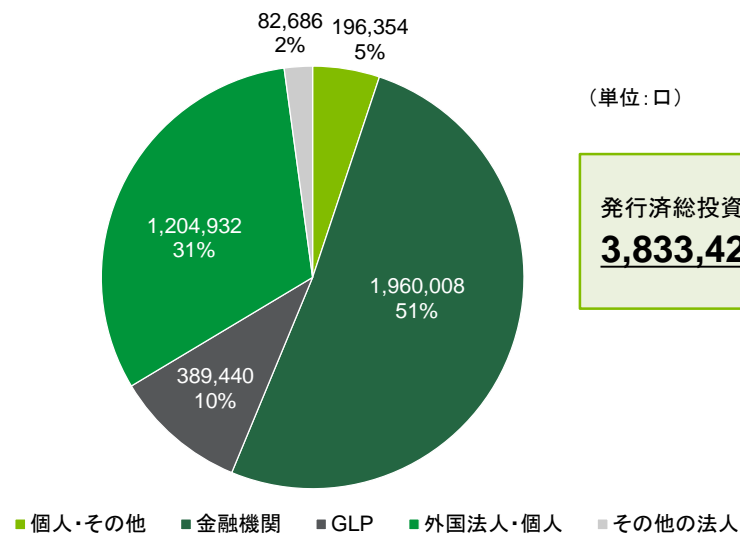
# 投資口価格の推移



# 投資主の状況

(2019年2月末日時点)

## 所有者別投資口数<sup>1</sup>



## 上位投資主の概要<sup>2</sup>

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)	595,916	15.5%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	573,598	14.9%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	386,240	10.0%
J.P.MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	263,908	6.8%
野村信託銀行株式会社(投信口)	141,461	3.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	130,198	3.3%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	65,596	1.7%
JPモルガン証券株式会社	63,439	1.6%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	55,301	1.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	50,445	1.3%
<b>合計</b>	<b>2,326,102</b>	<b>60.6%</b>

## 所有者別投資主数

(単位:人)	2期 (2013/2期)	3期 (2013/8期)	4期 (2014/2期)	5期 (2014/8期)	6期 (2015/2期)	7期 (2015/8期)	8期 (2016/2期)	9期 (2016/8期)	10期 (2017/2期)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)
金融機関	69	71	90	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182
国内法人	290	208	227	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332
外国法人・個人	159	191	225	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290
個人・その他	14,068	11,768	11,449	11,814	14,816	14,513	15,218	13,630	13,871	13,944	13,633	17,055	18,157
<b>合計</b>	<b>14,586</b>	<b>12,238</b>	<b>11,991</b>	<b>12,389</b>	<b>15,509</b>	<b>15,182</b>	<b>15,914</b>	<b>14,313</b>	<b>14,521</b>	<b>14,588</b>	<b>14,310</b>	<b>17,820</b>	<b>18,961</b>

1.比率は小数点第1位以下を四捨五入で記載

2.比率は小数点第2位以下を切り捨てで記載

## 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  
<https://www.glpjreit.com/>



# MEMO

A series of horizontal dashed lines providing a template for writing a memo.

