



# 2020年2月期(第16期)決算説明資料

GLP 投資法人 (3281)



2020年4月15日

# 目次

I.	2020年2月期(第16期)決算の概要.....	3
II.	投資主価値向上の取り組み.....	8
III.	GLP投資法人の安定性.....	20
IV.	物流不動産マーケット.....	29
	APPENDIX.....	34





# 2020年2月期(第16期) 決算の概要

# 成長戦略の着実な遂行と安定性の堅持

### 成長戦略の 着実な遂行

- 賃料上昇率は増額改定面積ベースで5.8%、改定対象面積全体で4.4%と2020年2月期も力強い賃料増額を実現
- 競争力の高いGLPグループ開発物件4件と好立地な第三者物件2件を新たにブリッジファンドに組入れ

### 安定的な ポートフォリオを 実現する取組み

- 物流REIT最大の75物件から成る分散ポートフォリオ稼働率は99%を堅持
- 高い信用格付けを活用し、リファイナンスにより金利コスト71bpsの削減を実現
- スポンサーのマネジメント・従業員を含む持投資口会を新たに設立することで、ガバナンス強化を実現

### 継続的な 分配金の増加

- 2020年2月期実績分配金は2,609円となり、2020年2月期期首予想に対し+1.5%を達成
- 2020年8月期予想分配金は2,624円。2020年2月期期首予想に対し+1.0%上方修正

## 2020年2月期(第16期)決算の概要

GLP投資法人 2020年2月期決算説明資料

# 2020年2月期実績(対期首予想比)

- NOIの上振れ等により1口当たり分配金+1.5%を実現

	2020年 2月期期首予想 (2019年10月公表)	2020年 2月期実績	差異
一口あたり 分配金	2,570円	2,609円	+1.5%
NOI	157.5億円	158.7億円	+0.7%
期中平均 稼働率	99.5%	99.7%	+0.2%
LTV	44.7%	44.6%	▲0.1%

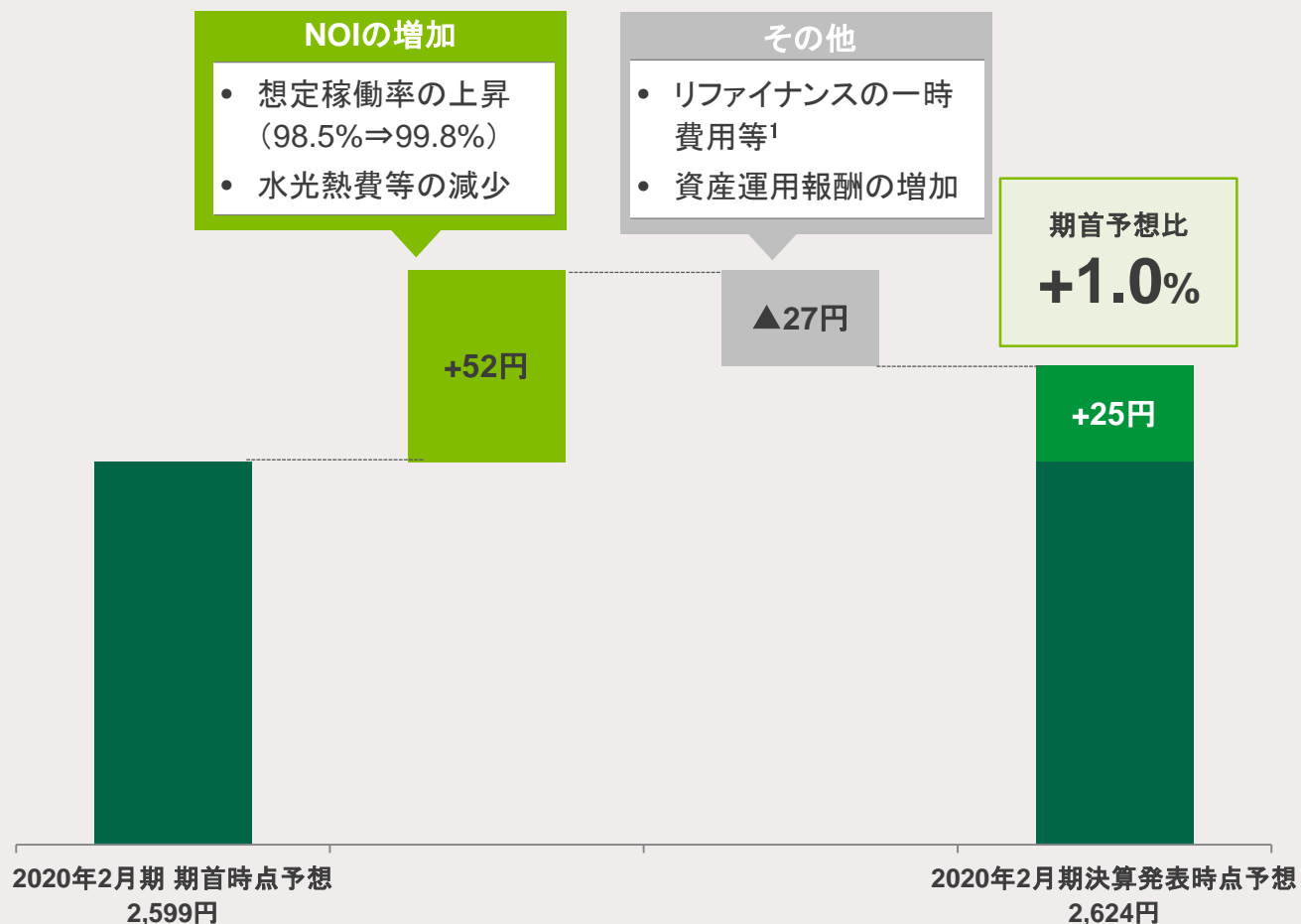
# 2020年8月期、2021年2月期：業績予想の概要

- 2020年8月期も安定した一口あたり分配金を見込む(対前期比+0.6%)

	2020年 2月期実績	2020年 8月期予想	2021年 2月期予想
一口あたり 分配金	2,609円	2,624円	2,571円
NOI	158.7億円	160.7億円	156.3億円
期中平均 稼働率	99.7%	99.8%	98.3%
LTV	44.6%	44.5%	44.6%

## 2020年8月期: 予想分配金 (対2020年2月期 期首予想比)

- 着実なリースの進展により、2020年8月期予想分配金は 期首予想比+1.0%を想定



1. 2020年8月期中に2021年2月期に満期を迎える借入金等の一部をリファイナンスする前提で業績予想を作成。係るリファイナンスが行われることを前提にリファイナンスの一時費用等を想定しています。



# 投資主価値向上の 取り組み





## 力強い賃料増額による内部成長の継続

- 強力なリーシングチームを活用し、2020年2月期も高い賃料上昇率を継続
- 2020年8月期のリースは8割以上が契約済であり、賃料上昇は+3~4%程度の見込み

### 20年2月期 賃料増額

20.2期 賃料上昇率<sup>1</sup>

■ 増額改定面積のみ

**+ 5.8%**

■ 改定対象面積全体

**+ 4.4%**

直近3年間(6期)平均賃料上昇率<sup>1</sup>

■ 改定対象面積全体

**+ 3.6%**

上場来賃料増額

**15**期連続

### 20年8月期 リース想定

(満期対象面積契約状況)

契約締結率

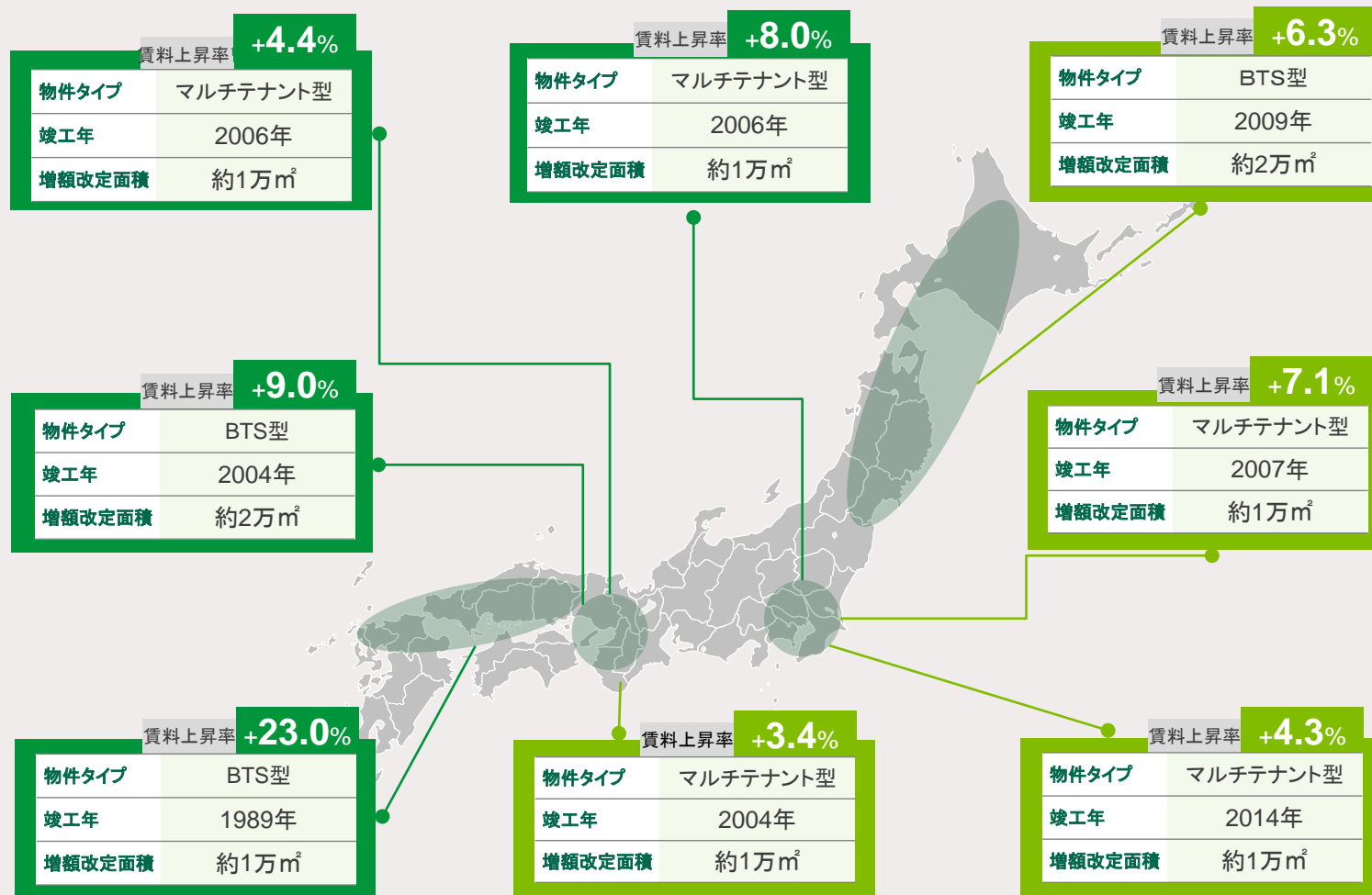
**80%**以上

賃料上昇見込み

■ 改定対象面積全体

**+ 3~4%**

## 主な増額改定事例



契約満期  
■ 2020/2期  
■ 2020/8期

1.賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。

## 直近(2020年3月)の内部成長事例

- 首都圏、関西圏の物件でEC企業、3PL企業と1万㎡以上の増床契約を締結

### GLP・MFLP市川塩浜 (2020年3月中旬 契約締結)

テナント業種	EC企業
増床面積	42,178.77㎡→ <b>54,897.09㎡</b>
賃料上昇率 <sup>1</sup> (旧テナント比)	<b>+4.3%</b>
主な荷物	衣料品



### GLP大阪 (2020年3月下旬 契約締結)

テナント業種	3PL企業
増床面積	2,311.84㎡→ <b>10,714.63㎡</b>
賃料上昇率 <sup>1</sup> (旧テナント比)	<b>+2.6%</b>
主な荷物	日用雑貨等

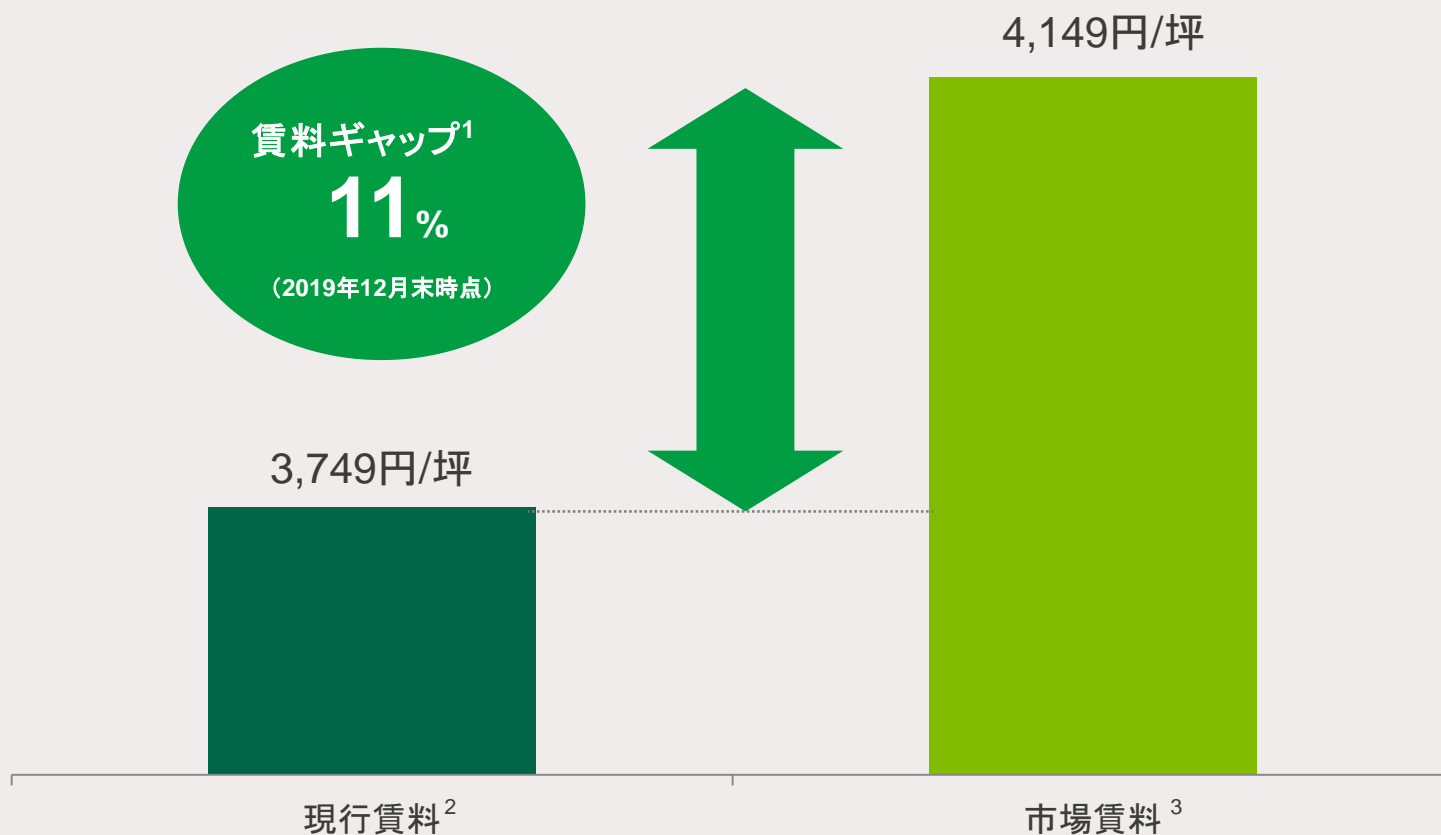


1.賃料上昇率は倉庫部分の賃料を基に算出しています。

## 投資主価値向上の取り組み

# 今後の内部成長の機会

- 市場賃料対比で増額ポテンシャルを有すポートフォリオ賃料
- 引き続き賃料ギャップの解消による着実な賃料増額を狙う





# 外部成長に向けたOTA対象資産<sup>1</sup>の拡大

GLPグループ開発物件

第三者物件

2019年8月期末 OTA対象資産 7物件 31.8万㎡ (面積は非開示の2物件を除く)

GLP座間



GLP川島



GLP柏Ⅱ



GLP狭山日高Ⅰ



GLP狭山日高Ⅱ



2020年2月期以降 新規OTA対象資産 6物件 23.4万㎡

GLP横浜



(2019年9月30日組入)

GLP新座



(2019年9月30日組入)

GLP六甲Ⅲ



(2019年10月31日組入)

東扇島物件 (仮称)



(2019年12月25日組入)

六甲物件 (仮称)



(2020年1月31日組入)

スポンサーによるバリューアップ案件

GLP浦安Ⅱ



(2020年3月16日組入)

取得物件規模のコントロール

取得タイミングのコントロール

取得価格の逡減

# スポンサーの開発力によるバリューアッド戦略

- GLP浦安II(優先交渉権取得済)に対し、スポンサーによる建て替えを実施し、ブリッジファンドに組入

## 建て替えによるアセットバリューの増大

### ① 収容力を1.5倍に拡大

32,990㎡ → **49,238㎡**  
(総延床面積ベース)

### ② 生産性を向上

テナントニーズに合致した  
快適な庫内環境を整備

### ③ 利便性・効率性を向上

既存等との連結により  
ワンフロアオペレーションが可能に

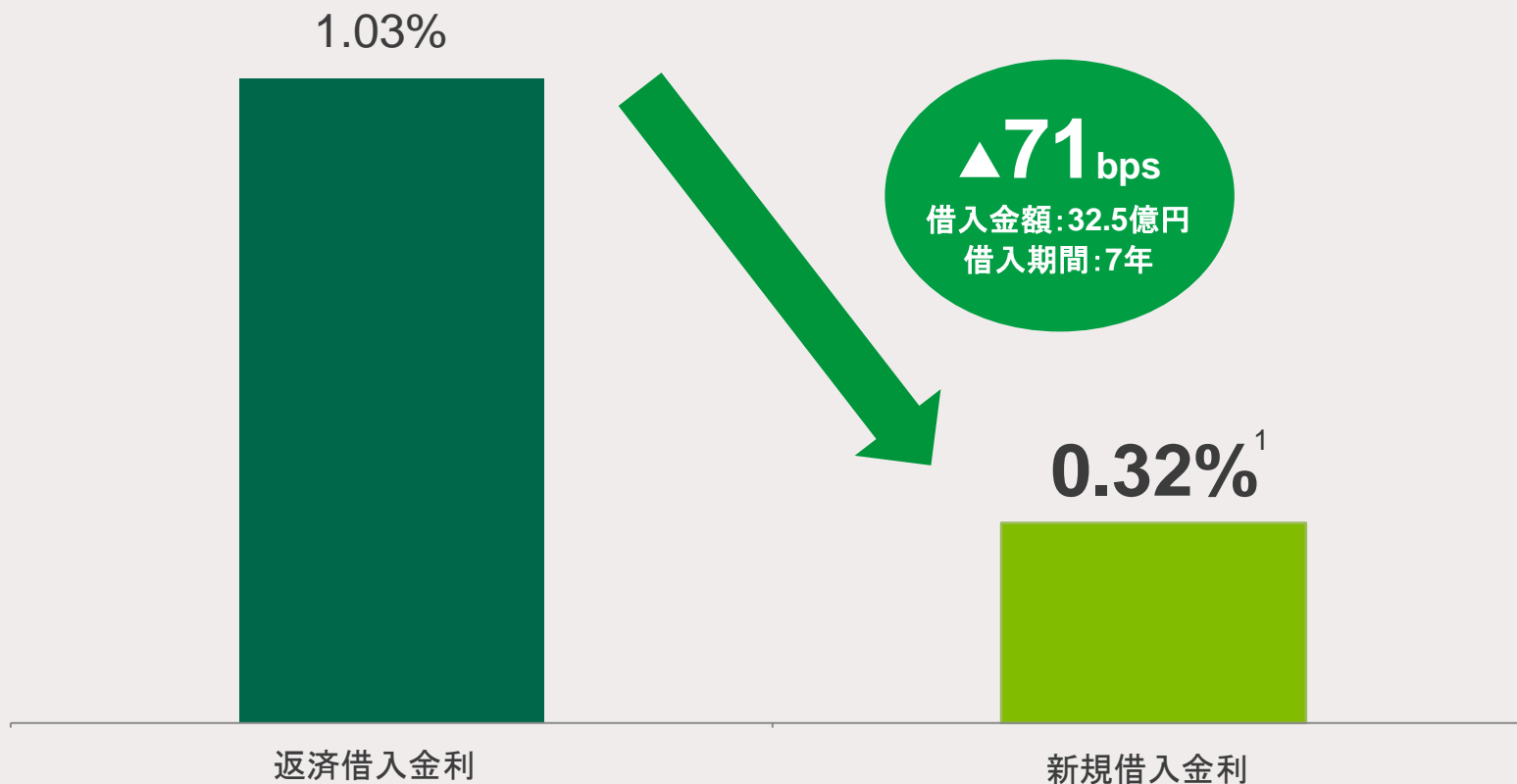
東京湾岸のプライムエリアに  
立地する優良な先進的物流施設



左側の建物が建て替え後のB棟。右側の建物が既存棟のC棟

## リファイナンスによる金利コストの削減

- 2020年1月に実施したリファイナンスにて、高い信用格付けを活用し、金利コストを71bps低減し、従前と同じ借入期間(7年)で支払利息を年額23百万円削減

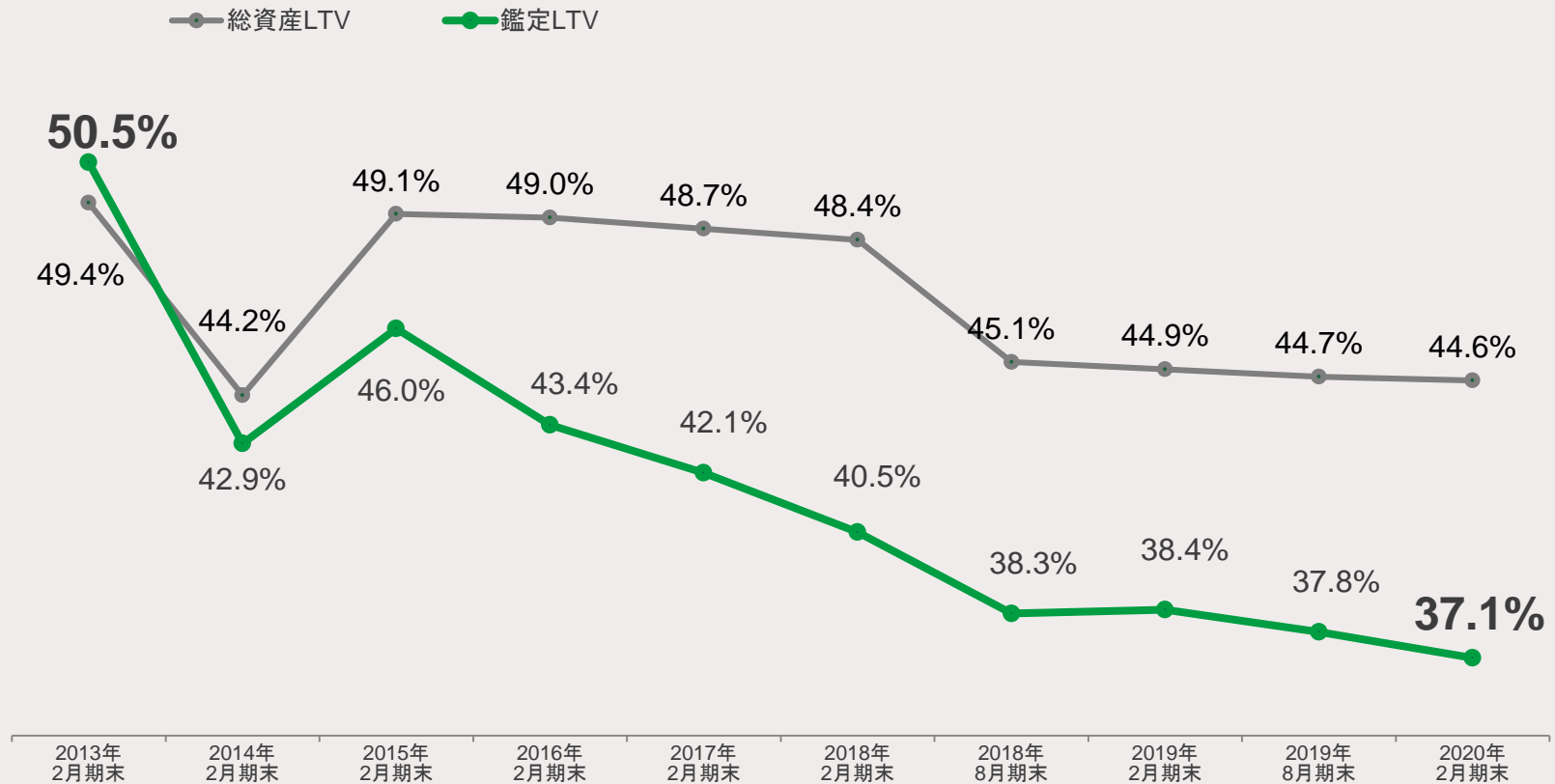


1. 金利スワップの効果を勘案した利率を記載

## 投資主価値向上の取り組み

# 適切なLTVコントロール

- LTV低下により強固な財務基盤を構築
- 手元資金を有効に活用し、借入金の一部返済によるLTVの引き下げを検討





## ESGの取り組み 1

- 日本GLP役員・従業員持投資口会設立によりガバナンスをさらに強化(2020年5月設立予定)
- スポンサーと資産運用会社のマネジメント・従業員と投資主とのアライメント効果
- 本投資法人の継続的な成長及び中長期的な投資主価値向上への更なる意識醸成等を志向



## 投資主価値向上の取り組み

# ESGの取り組み 2

### グリーン・ボンドの発行を通じて長期の資金を調達

名称	第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)
発行日	2019年11月27日
発行総額	50億円
発行年限	10年
利率	年0.55%
評価機関 (JCR)	「JCRグリーンボンド評価」の 最上位評価である「Green 1」の 評価を取得

- 対象グリーン適格資産: GLP・MFLP市川塩浜



### グリーン・ファイナンスの発行余力

グリーン適格資産 30物件: 3,891億円	グリーンファイナンス調達ポテンシャル 1,736億円
---------------------------	-------------------------------

有利子  
負債比率  
(44.6%)

グリーンボンド既発行額  
**181**億円

グリーンファイナンス  
調達残枠  
**1,555**億円

## 投資主価値向上の取り組み

# ESGの取り組み 3

### グリーンリース<sup>1</sup>契約率 100%(2020年2月期実績)

グリーンリース  
契約率

**100%**

(2020年2月期実績)

- 2020年2月期に締結した定期賃貸借契約は、すべてが**グリーンリース契約**
- テナントと協働した環境への取り組みを強化

### 2019年GRESBリアルエステイト評価の取得

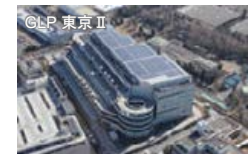


- 2019年「GRESB評価」にて、**5年連続で最高位の「Green Star」評価を獲得**
- 「GRESBレーティング」にて、**4年連続で「4 Star」の評価を獲得**

### CASBEE評価の取得(2019年12月)

- 2019年12月、GLP野田吉春にて、「CASBEE 不動産評価認証」(評価ランク「S」)を取得し、CASBEE取得物件は28物件に拡大

評価ランク ★★★★★ (Sランク)の例



1. 賃貸借契約書に環境認証取得のための協働、エネルギー消費量等のデータの共有等に関する条項を含めた契約



# GLP投資法人の 安定性



## 資産規模による安定性

物流REIT最大級・J-REIT市場9番目  
資産規模**6,079億円**

首都圏・関西圏を中心に、北海道から九州まで日本全国に保有  
保有物件数**75物件**

大手EC・3PL企業から地場物流企業まで幅広いテナントカバレッジ  
総テナント数**136社**

## GLP投資法人の安定性

# 安定リターンを創出する分散されたポートフォリオ

- 首都圏・関西圏に80%以上、最も需要が強い東京ベイ・外環エリアに31%が立地
- 景気変動の影響を受けにくい生活必需品取扱業者等を中心とした、分散された業種構成

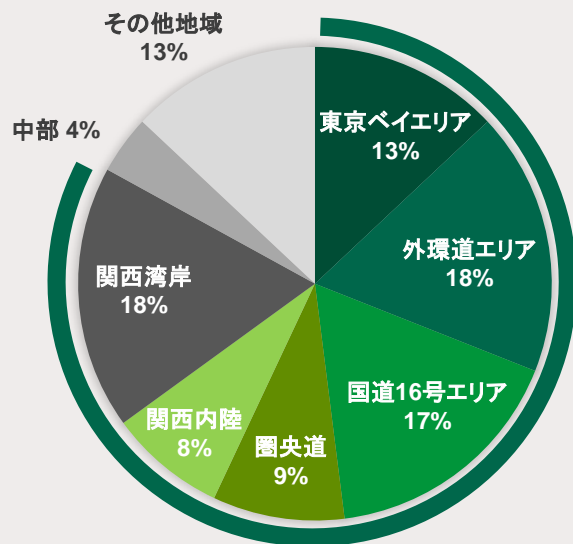
### 物流好立地への高いエクスポージャー<sup>1</sup>

首都圏・関西圏

**83%**

東京ベイ・外環道エリア

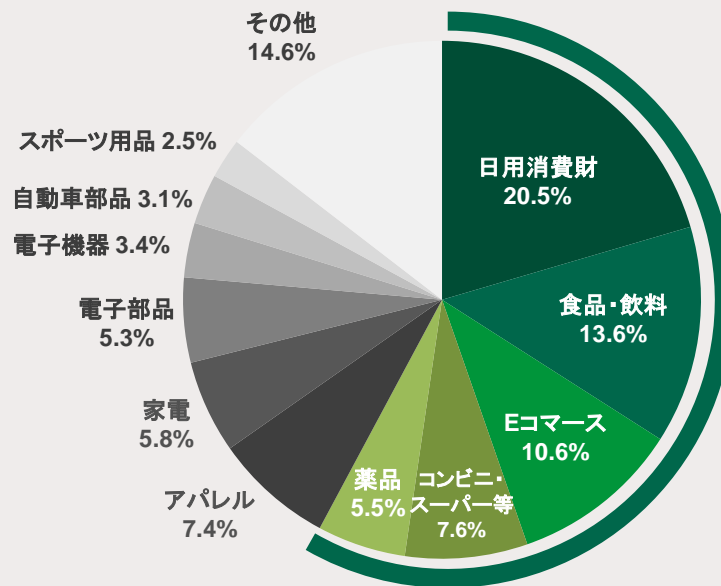
**31%**



### 分散されたエンドユーザー業種<sup>2</sup>

日用品・生活インフラ割合

**58%**

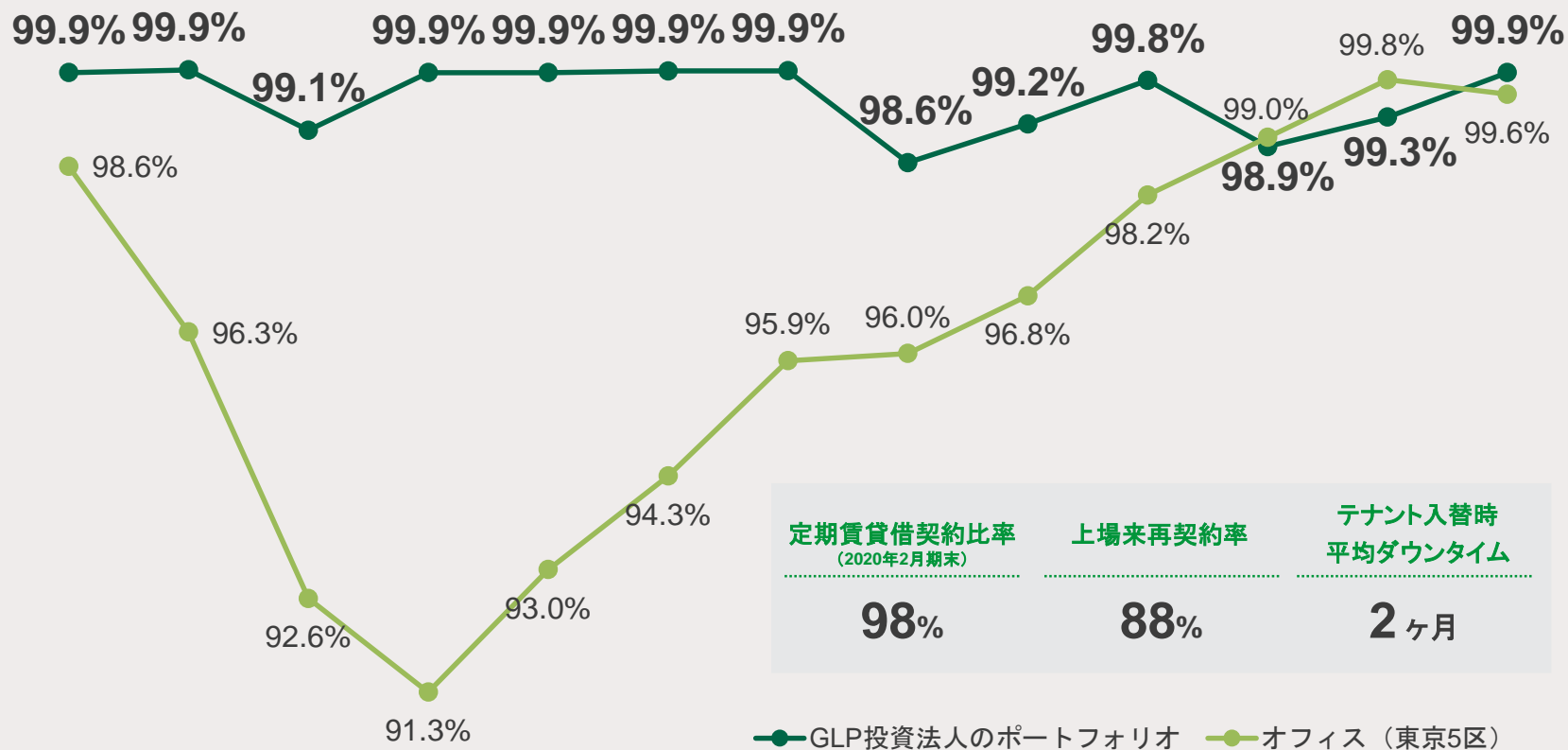


1. 取得価格ベースで算出。2020年2月末時点  
2. 賃貸可能面積ベースで算出。2020年2月末時点

## GLP投資法人の安定性

# 安定的に高稼働率を維持

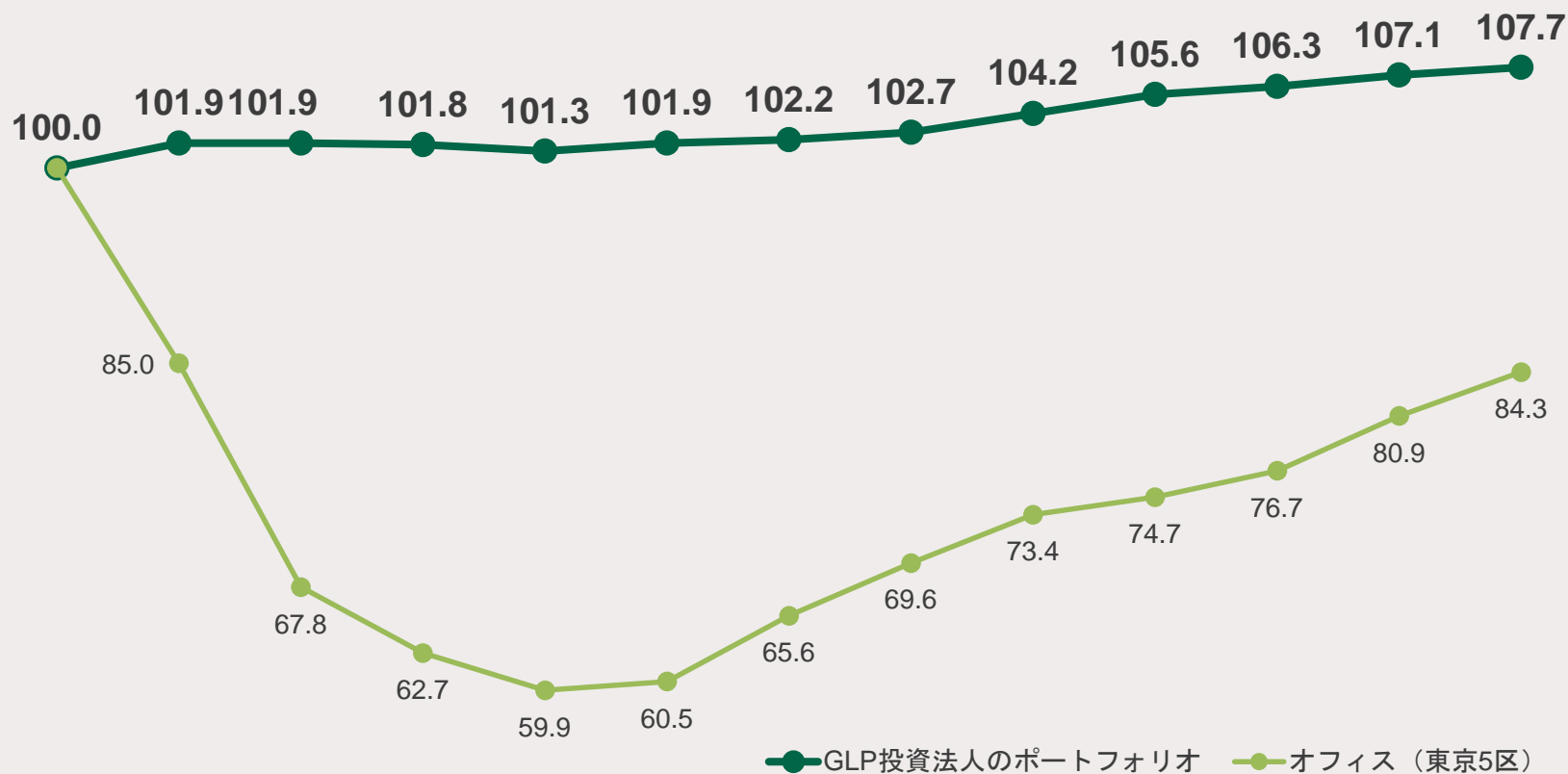
### GLP投資法人のポートフォリオ稼働率とオフィス稼働率の推移



## GLP投資法人の安定性

# 底堅い賃料水準の推移

### GLP投資法人のポートフォリオ賃料水準とオフィス賃料水準の推移



## 強固な財務基盤の維持

### ■ 高水準の格付の維持



### ■ 長期の資金調達・高い固定金利比率により安定した財務基盤を構築



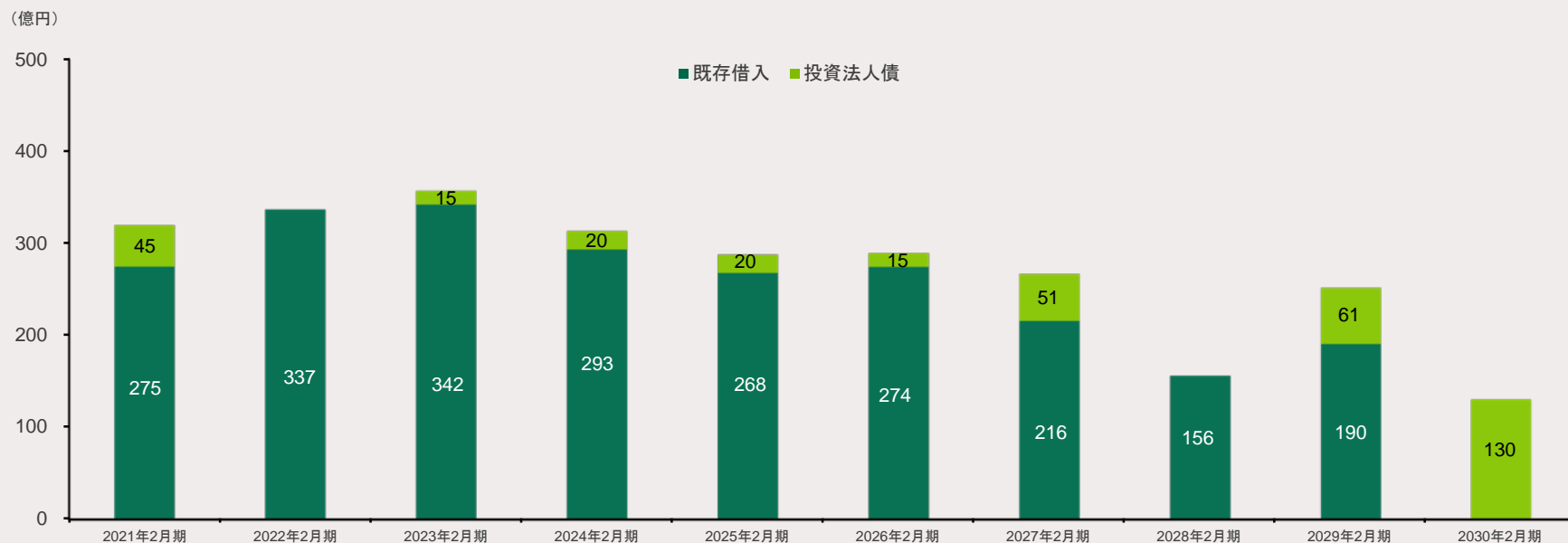
1. 2020年3月末日時点の株式会社日本格付研究所又は株式会社格付投資情報センターのいずれかからAA以上の信用格付けを付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載



## GLP投資法人の安定性

# 分散された返済期限

- 返済期限の分散により、安定した財務基盤を構築
- 2020年8月期に満期を迎える借入はなし



ポートフォリオ  
に占める割合<sup>1</sup>

5%	6%	6%	5%	5%	5%	4%	3%	4%	2%
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

1. ポートフォリオに占める割合は、取得価格合計に対する各期に返済期限を迎える借入及び投資法人債の総額の割合を記載しています。  
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投資法人の安定性

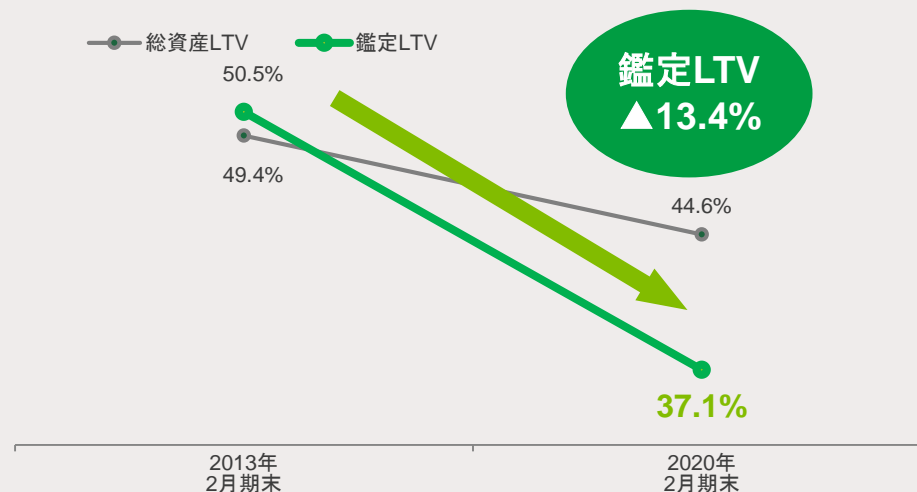
# 含み益増加による財務基盤の更なる安定化

- 上場以来積上げた豊富な含み益<sup>1</sup>により、財務基盤の安定化が進捗

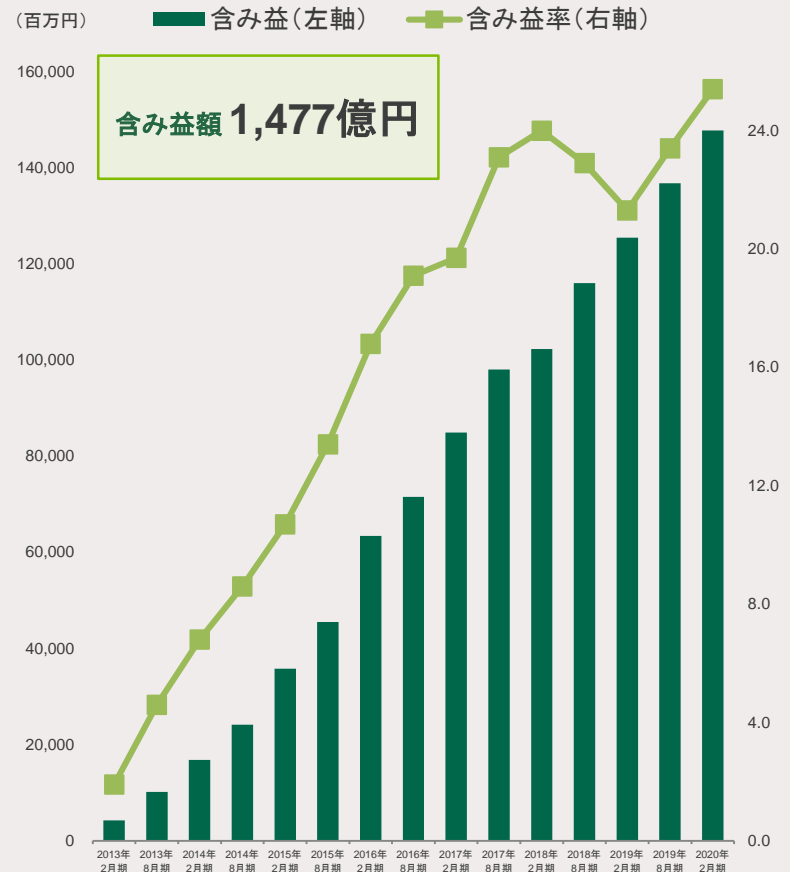
### 直近の含み益率



### 鑑定LTVの推移



### 含み益の推移



1. 含み益=期末算定価格-期末簿価にて計算  
2. 含み益率=含み益/含み益率=含み益(期末算定価格- 期末簿価)/期末簿価

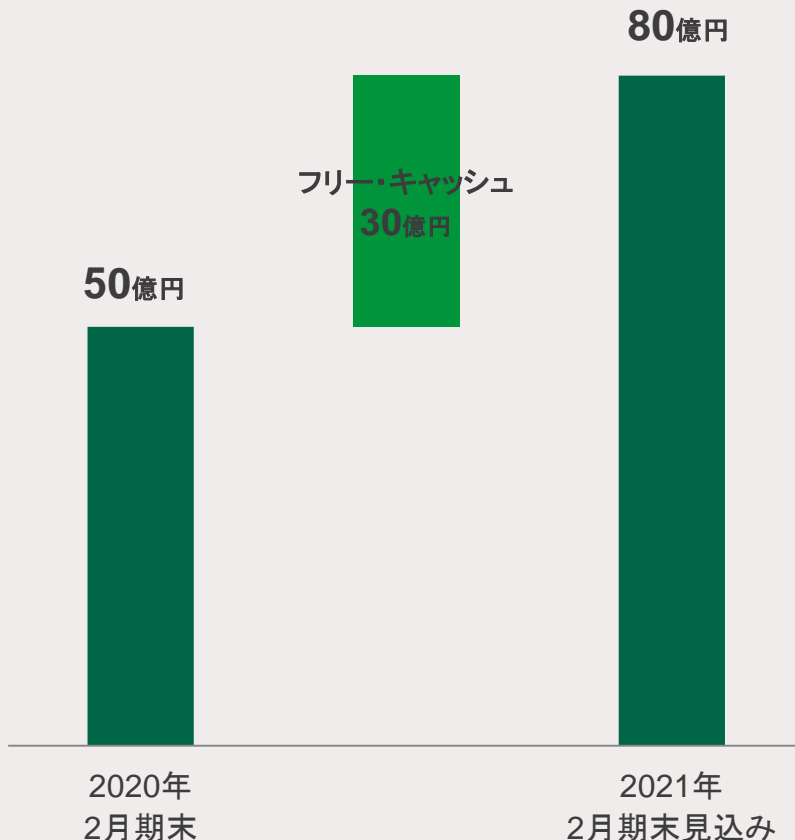
## GLP投資法人の安定性

# 潤沢なキャッシュ・ポジション

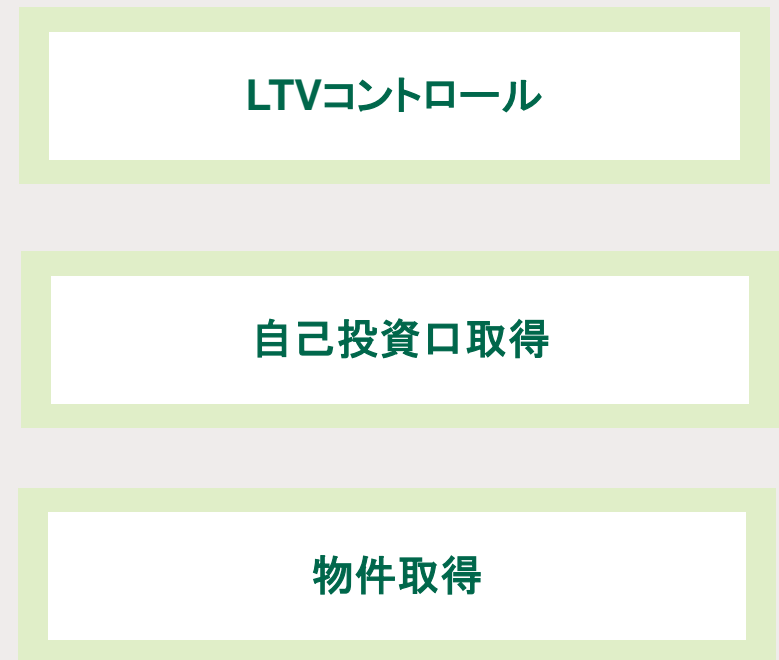
- REIT業界有数かつ物流REIT最大級のキャッシュポジションを活用して、市況に応じた機動的な対応が可能

### キャッシュ・ポジションの積み上げ

(フリー・キャッシュ=減価償却費-資本的支出-利益超過分配)



### キャッシュ・ポジションの活用方法

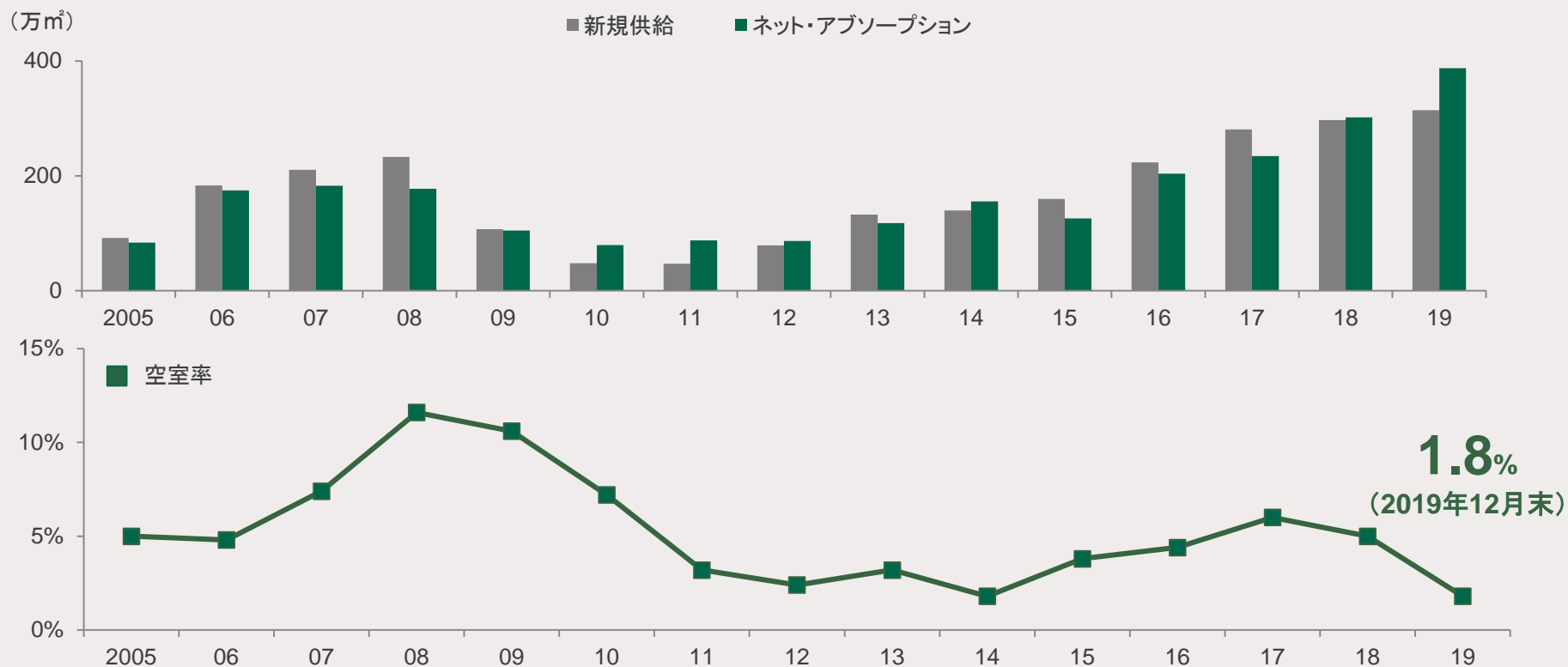


# 物流不動産マーケット

## 力強い需要に支えられる物流不動産マーケット

- Eコマースと3PLの拡大に支えられた旺盛な需要により、過去最高の供給下でも空室率は過去最低水準に低下

2019年は過去最高の供給下、空室率は1.8%に低下





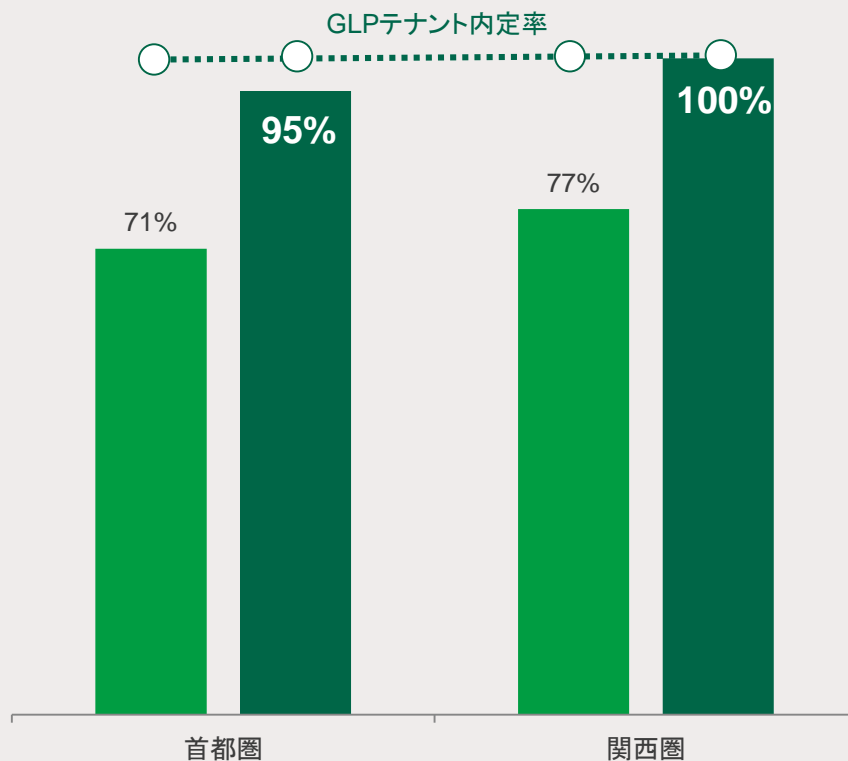
## 物流不動産マーケット

# 物流不動産マーケットの動向

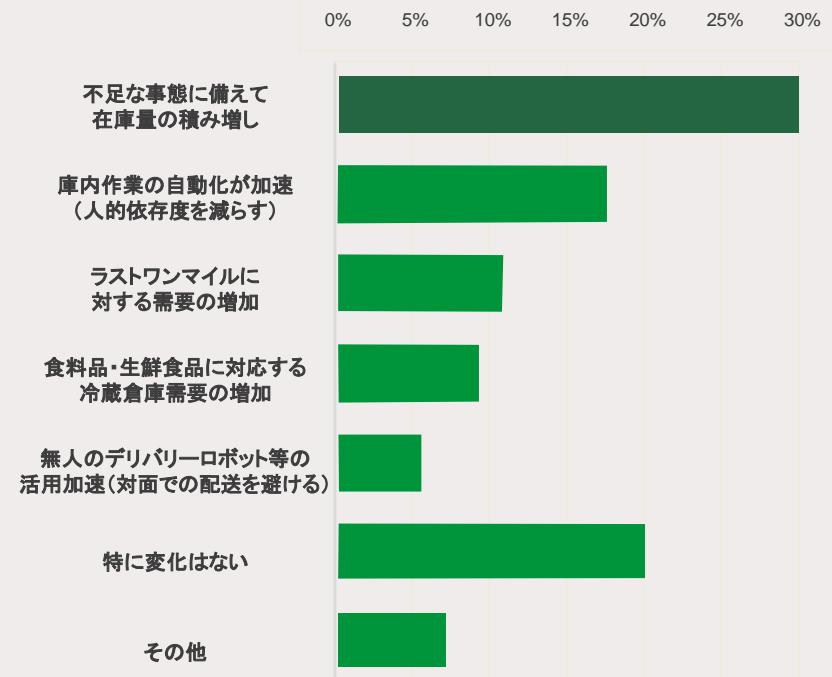
- 物流施設への強い需要から、新規供給物件のテナント内定率も上昇
- 新型コロナウイルスの影響を受け、中長期的に物流施設への需要増加の可能性

新規供給物件のテナント内定率は上昇基調

■ 2018.4Q ■ 2019.4Q



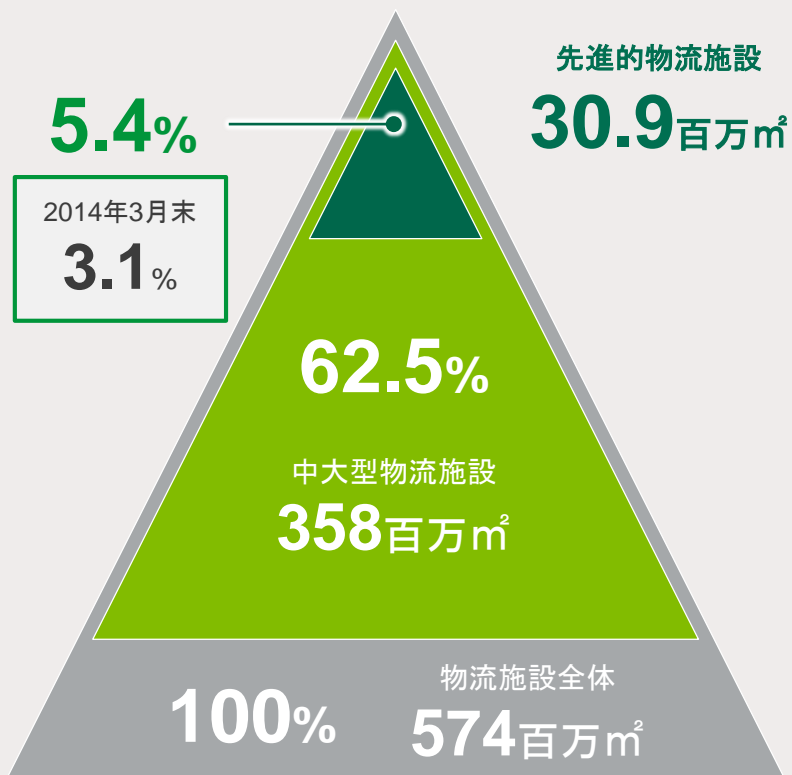
新型コロナウイルスの中長期的な影響(アンケート調査)



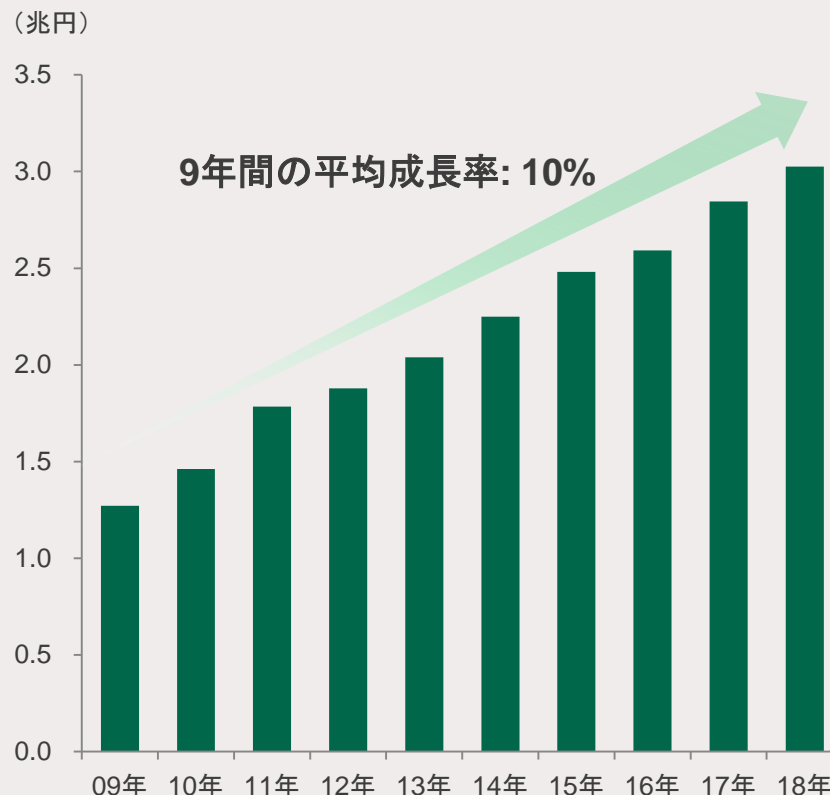
## 物流不動産マーケットの動向

- 先進的物流施設は日本国内の物流施設のわずか5%程度
- 企業が物流機能を3PLへ外注する動きも、物流市場拡大を後押し

### 先進的物流施設は希少



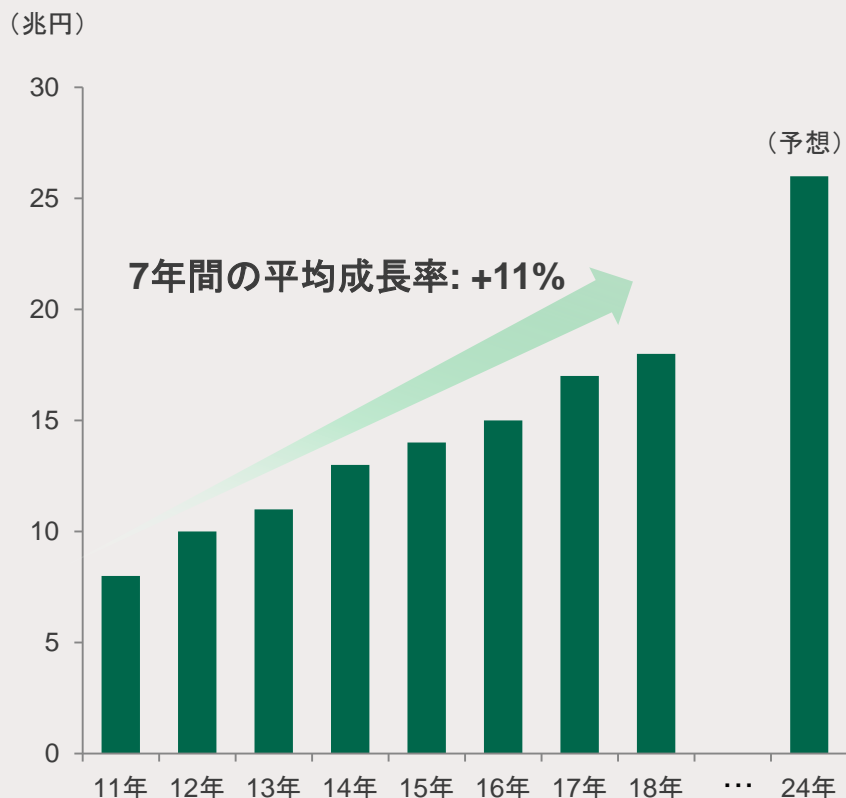
### 3PL市場規模の継続的な拡大



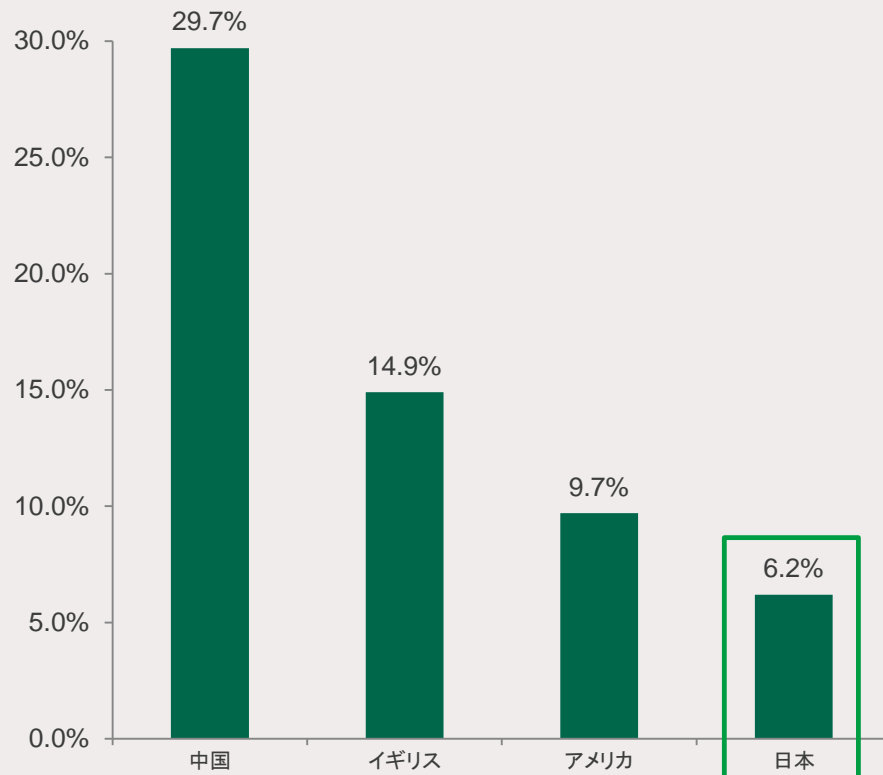
## 物流不動産マーケットの動向

- EC市場の継続的な拡大により、消費者の志向は急速に変化している
- 世界の主要国と比較しても日本のEC市場は拡大余地を有している

### EC市場規模の継続的な拡大



### EC市場比率のグローバル比較



# APPENDIX

The image shows the interior of a large, empty industrial warehouse. The structure is composed of a grid of heavy concrete pillars and beams. The floor is a smooth, light-colored concrete. The ceiling is also concrete with recessed lighting fixtures. The space is well-lit, and the perspective is from a low angle, looking down a long aisle towards a bright opening at the far end.

## 2020年2月期(第16期)決算の概要

GLP投資法人 2020年2月期決算説明資料

# 2020年2月期：決算の概要(対期首予想比)

- NOIの上振れ等により、当期純利益は期首予想比+152百万円を実現

項 目		A 期首予想 (10/16時点)	B 2020年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	18,789	18,841	51
	NOI	15,755	15,872	117
	営業利益	9,811	9,920	109
	経常利益	8,725	8,841	116
	当期純利益	8,723	8,875	152
1口当たり 分配金(円)	合計 (1)+(2)	2,570	2,609	39
	利益超過分配金を除く(1)	2,275	2,315	40
	利益超過分配金 (2)	295	294	▲1
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	—	99.4%	—
	期中平均稼働率 <sup>1</sup>	—	99.7%	—
	NOI利回り	—	5.3%	—

2020年2月期

(金額単位:百万円)

### 当期純利益の主な差異要因

#### +117 NOIの増加

・水道光熱費等の減少	+40
・発電設備賃貸収入の増加	+39
・その他営業収入増加	+18
・その他	+18

#### ▲1 各種費用の増加

・資産運用報酬の増加	▲23
・減価償却費の減少	+13
・ファイナンスコストの減少	+6

#### +35 特別損益の計上

・台風被害に係る特別損益	+35 <sup>2</sup>
--------------	------------------

+152(期首予想比)

表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載

1.「期末稼働率」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、「期中平均稼働率」は、各月末時点稼働率の平均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

2. 2019年に発生した台風15号と19号被害により被災した資産に関連する保険金の受取額422百万円から原状回復費用386百万円を差し引いた金額



## 2020年2月期：決算の概要(対前期比)

- 物件売却益の剥落及び季節要因により、当期純利益は前期比▲736百万円

項 目		2019年 8月期実績	B 2020年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	19,891	18,841	▲1,050
	NOI	16,109	15,872	▲237
	営業利益	10,852	9,920	▲931
	経常利益	9,575	8,841	▲733
	当期純利益	9,612	8,875	▲736
1口当たり 分配金(円)	合計 (1)+(2)	2,802	2,609	▲193
	利益超過分配金を除く(1)	2,508	2,315	▲193
	利益超過分配金 (2)	294	294	—
その他	期末稼働率 <sup>1</sup>	99.9%	99.4%	—
	期中平均稼働率 <sup>1</sup>	99.8%	99.7%	—
	NOI利回り	5.3%	5.3%	—

2020年2月期

(金額単位:百万円)

### 当期純利益の主な差異要因

<b>▲786</b>	<b>GLP福岡売却による影響</b>	
	・不動産等売却益の剥落	▲786
<b>▲237</b>	<b>NOIの減少</b>	
	・発電設備賃貸収入の減少	▲214
	・リーシング手数料の増加	▲33
	・その他	▲20
	・修繕費の減少	+22
	・水道光熱費等の減少	+8
<b>+287</b>	<b>各種費用の減少</b>	
	・ファイナンスコストの減少	+184
	・資産運用報酬の減少	+105
<b>▲736</b>	<b>(対前期比)</b>	

表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載

1.「期末稼働率」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、「期中平均稼働率」は、各月末時点稼働率の平均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

## 2020年2月期(第16期)決算の概要

GLP投資法人 2020年2月期決算説明資料

# 2020年8月期、2021年2月期 業績予想の概要

- 20年8月期予想は、NOIの増加により当期純利益は前期比+65百万円

項 目		A 2020年 2月期実績	B 2020年 8月期予想 <sup>1</sup>	B - A	2021年 2月期予想 <sup>1</sup>
運用状況 (百万円)	営業収益	18,841	19,078	236	18,567
	NOI	15,872	16,077	205	15,639
	営業利益	9,920	10,121	200	9,789
	経常利益	8,841	8,942	100	8,741
	当期純利益	8,875	8,941	<b>65</b>	8,740
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,609	<b>2,624</b>	15	2,571
	(1)利益超過分配金を 除く	2,315	2,332	17	2,280
	(2)利益超過分配金	294	292	▲2	291

2020年8月期

(金額単位:百万円)

### 当期純利益の主な差異要因

<b>+205</b>	<b>NOIの増加</b>	
	・発電設備賃貸収入の増加	+157
	・稼働率改善、賃料増額等	+42
	・その他賃貸事業費用の減少	+40
	・その他	▲35

<b>▲104</b>	<b>各種費用の増加</b>	
	・リファイナンスの一時費用等	▲66
	・その他	▲39
	・資産運用報酬の増加	▲25
	・減価償却費の減少	+27

<b>▲35</b>	<b>特別損益の減少</b>	
	・台風に係る特別損益の剥落	▲35

**+65 (対前期比)**

表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載

1. 2020年4月15日付「2020年2月期 決算短信」に記載の2020年8月期及び2021年2月期業績予想

# 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

国内物流施設運営・管理首位の  
**GLPグループ**  
からの継続的なサポート

③

国内最大級の  
スポンサー・パイプライン<sup>2</sup>  
**401万㎡**

④

賃料増額と高稼働  
の両立

直近3年間(6期)  
平均賃料上昇率<sup>3</sup>

**+3.6%**

直近期末稼働率<sup>4</sup>

**99.4%**

⑤

強固な財務基盤

信用格付(JCR)

**AA**  
(安定的)

総資産LTV

**44.6%**  
(2020年2月期末)

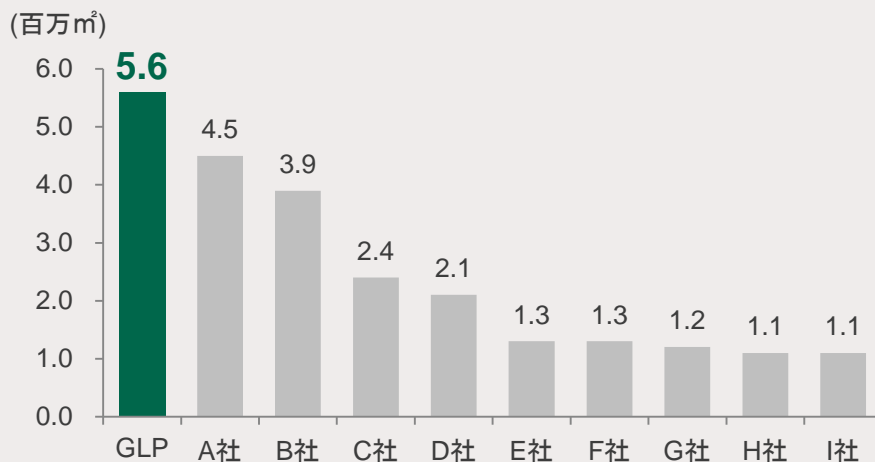
# マーケットをリードするGLPグループ

## 日本GLPの概要

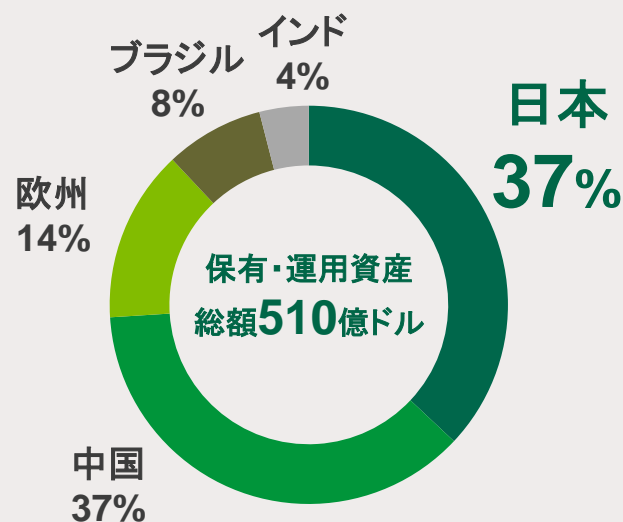
(2019年12月末日現在)



## 国内最大を誇る賃貸用物流施設の運営・管理面積



## 日本GLPは保有・運営資産でグループ最大



# ALFALINK:新たな価値を生む次世代物流施設開発



## 創造連鎖する物流プラットフォーム ALFALINK

- 国内最大級の大規模開発プロジェクト GLP ALFALINK 相模原（総延床面積65万㎡・総開発費用1,400億円）
- 「ALFALINK」では、従来の物流施設での効率化・最適化を超えた、今までにない価値や事業を創造していく拠点となる施設づくりを目指している

## 物流のシームレス化

	先進的物流施設	ALFALINK
川上物流	商品企画	◎
	生産	◎
	加工	◎
川下物流	保管	◎
	輸送	◎
	配送	◎
		◎

## GLP ALFALINK 相模原 入居予定テナント



- 佐川急便株式会社・西濃運輸株式会社は共に、ターミナルとして入居し、集荷・配送機能を提供予定。
- 関西・中部エリアに繋がる幹線輸送、圏央道を活用した拠点輸送、ラストワンマイル等、幅広い輸配送サービスを提供可能。



- 株式会社ギオンは、地元相模原の有力物流会社。
- 冷凍冷蔵を含む3温度帯での保管が可能なることを評価。



# 物流のすべての課題解決を目指すソリューションプロバイダー



最適かつ効率的な物流を実現するために、シームレスでより開かれたサプライチェーンの仕組みをパートナー企業と共に構築し社会に提供

## トラック簿

トラックの入出庫の電子化・効率化を実現



株式会社パスコと業務提携を実施

- トラックの長時間待機問題を解消
- アプリ管理による作業負担を軽減
- データの蓄積・分析で更なる効率化を実施

## 配車プラス

デジタル化による配車・集車業務の効率化



株式会社ランコムと業務提携を実施

- 配車管理作業負担を大幅削減
- 配車状況を可視化・共有し輸送を効率化
- 素早いマッチングにより物量波動に対応

# 優先交渉権対象物件一覧

地域	名称	所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )
関東圏	GLP 座間	神奈川県座間市	124,392
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	99,352
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県浦安市	49,238
関東圏	GLP 川島	埼玉県比企郡	45,310
関東圏	GLP 狭山日高Ⅰ	埼玉県日高市	39,209
関東圏	GLP 柏Ⅱ	千葉県柏市	39,209
関東圏	GLP 狭山日高Ⅱ	埼玉県日高市	32,493
関東圏	東扇島物件(仮称)	神奈川県川崎市	30,892
関東圏	GLP 新座	埼玉県新座市	30,062
関西圏	GLP 六甲Ⅲ	兵庫県神戸市	32,513
関西圏	六甲物件(仮称)	兵庫県神戸市	12,478
非開示	-	-	-
非開示	-	-	-

GLP 座間



GLP 横浜



GLP 浦安Ⅱ



GLP 川島



GLP 狭山日高Ⅰ



GLP 柏Ⅱ



GLP 狭山日高Ⅱ



東扇島物件(仮称)



GLP 新座



GLP 六甲Ⅲ



六甲物件(仮称)



# 2020年2月期追加OTA対象資産の概要 1

## プライム立地のフラッグシップ物件



物件タイプ	マルチテナント型
所在地	神奈川県横浜市
竣工時期	2005年6月
延床面積	99,352㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 京浜急行「生麦」駅から徒歩圏内</li> <li>■ 鶴見産業道路に面し、首都高速横羽線・湾岸線にアクセスすることが容易なプライム立地</li> </ul>
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上5階建て</li> <li>■ 免震構造採用</li> <li>■ ランプウェイによる各階ダイレクトアクセス</li> </ul>
稼働率	100%

## 着工前に100%稼働が決定



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	30,062㎡
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</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</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>
稼働率	100%

## 着工前に100%稼働が決定



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
延床面積	32,153㎡
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>■ 六甲アイランド線「マリパーク」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>
稼働率	100%

# 2020年2月期追加OTA対象資産の概要 2

## 需要の高い東京湾岸エリア

### 東扇島物件(仮称)

第三者物件



物件タイプ	BTS型
所在地	神奈川県川崎市
竣工時期	1990年12月
延床面積	30,892㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 首都高速湾岸線「東扇島」ICから約2.2Km</li> <li>■ 京急大師線「小島新田」から約6.0Km</li> </ul>
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上7階建て</li> <li>■ 梁下有効天井高 5.5m~6.5m</li> <li>■ 床荷重 1.5t/㎡</li> <li>■ EV・垂直搬送機</li> </ul>
稼働率	100%

## 神戸港至近の好立地物件

### 六甲物件(仮称)

第三者物件



物件タイプ	BTS型
所在地	兵庫県神戸市
竣工時期	1995年1月
延床面積	12,478㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 阪神高速道路5号湾岸線「六甲アイランド北」ICから約2.3km</li> <li>■ 六甲アイランド線「マリンパーク」駅より約1.1Km内</li> </ul>
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上4階建て</li> <li>■ 梁下有効天井高 4.65m~6.7m</li> <li>■ 床荷重 1.5t/㎡</li> </ul>
稼働率	100%

## スポンサーによるバリューアッド物件

### GLP 浦安II

GLPグループ開発物件



物件タイプ	BTS型
所在地	千葉県浦安市
竣工時期	B棟: 2020年2月、C棟: 1998年7月
延床面積	49,238㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 首都高速湾岸線「浦安」ICから約3.2km</li> <li>■ JR京葉線「新浦安」駅より約3.7km</li> </ul>
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上5階建て</li> <li>■ 梁下有効天井高 3.5m~6.75m</li> <li>■ 床荷重 1.5t/㎡(一部除く)</li> <li>■ 大型シーリングファン</li> </ul>
稼働率	100%

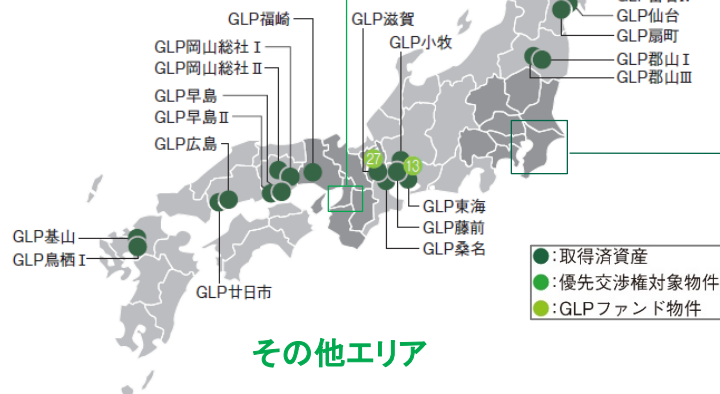


# GLP投資法人保有資産及びパイプライン

(2020年4月15日時点)

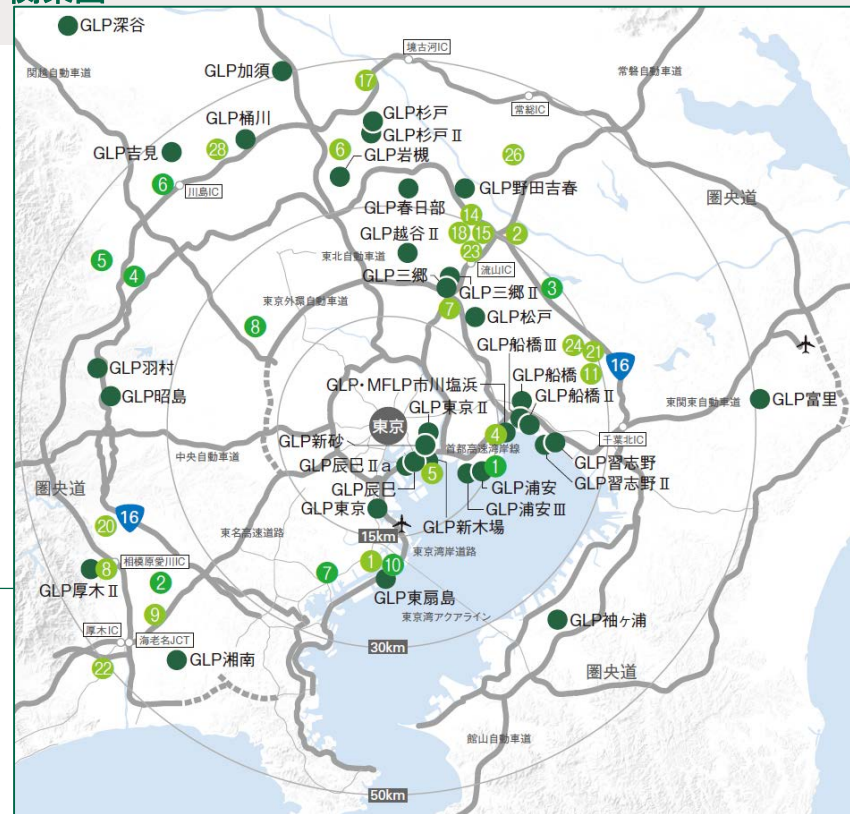


関西圏



その他エリア

関東圏



優先交渉権対象物件 (13物件)

- ① GLP浦安Ⅱ
- ② GLP 座間
- ③ GLP 柏Ⅱ
- ④ GLP 狭山日高Ⅰ
- ⑤ GLP 狭山日高Ⅱ
- ⑥ GLP 川島
- ⑦ GLP 横浜
- ⑧ GLP 新座
- ⑨ GLP 六甲Ⅲ
- ⑩ 東扇島物件(仮称)
- ⑪ 六甲物件(仮称)
- ⑫ ⑬ 非開示

GLPファンド物件 (36物件)

- ① GLP 川崎
- ② GLP 柏
- ③ GLP 大阪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 ALFALINK 流山Ⅰ
- ⑮ GLP ALFALINK 流山Ⅱ
- ⑯ GLP ALFALINK 流山Ⅲ
- ⑰ GLP 圏央五霞
- ⑱ GLP 神戸西Ⅱ
- ⑲ GLP ALFALINK 相模原(5棟)
- ⑳ GLP 八千代Ⅱ
- ㉑ GLP 平塚Ⅰ
- ㉒ GLP ALFALINK 流山(第2期5棟)
- ㉓ GLP 八千代Ⅲ
- ㉔ GLP 尼崎Ⅲ
- ㉕ GLP 常総
- ㉖ GLP 野洲
- ㉗ GLP 北本

# 有利子負債の状況

## 有利子負債残高

2020年2月期末時点	
借入金合計	235,000百万円 (86.8%)
投資法人債合計	35,700百万円 (13.2%)
有利子負債合計	270,700百万円 (100.0%)

## 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	0.980%	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	0.510%	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	0.680%	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	1.170%	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
第13回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	8,000	0.608%	2019年7月8日	2029年7月6日
第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	5,000	0.550%	2019年11月27日	2029年11月27日
合計	35,700			



# 財務の安定性の向上

## 信用格付(JCR)

(2013年2月期末)

**AA-** (安定的)



(2020年2月期末)

**AA** (安定的)

## 固定金利比率

(2013年2月期末)

**65.9** %



(2020年2月期末)

**94.2** %

## 平均借入期間

(2013年2月期末)

**3.9** 年



(2020年2月期末)

**7.3** 年

## 平均調達金利

(2013年2月期末)

**0.93** %

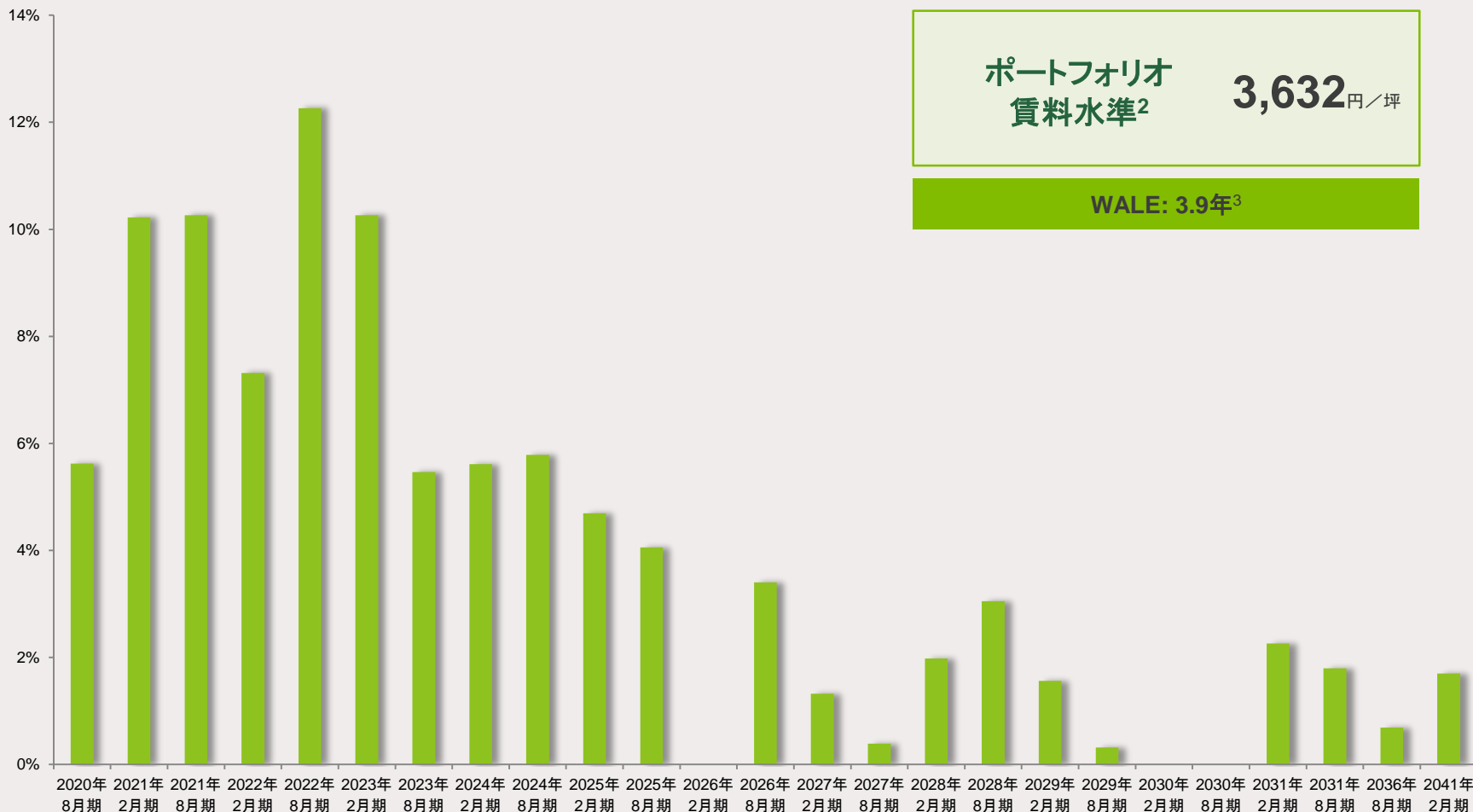


(2020年2月期末)

**0.59** %

# 賃貸借契約満期の分散状況

## 賃貸借契約満期の分散状況<sup>1</sup>



ポートフォリオ  
賃料水準<sup>2</sup>

3,632円/坪

WALE: 3.9年<sup>3</sup>

1. 2020年3月31日時点

2. 2020年3月31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おり、1円未満を切り捨てて記載

3. 2020年3月31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

# ポートフォリオ一覧 1

(2020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	100.0%	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.8%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.2%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.8%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	2.5%	101,623	101,623	100.0%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.3%	10,465	10,465	100.0%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.9%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.4%	19,706	19,706	100.0%	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	100.0%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.7%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	1.6%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	2.4%	59,208	59,208	100.0%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.8%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.3%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	0.5%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.0%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	3.1%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱ a	6,694	1.1%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	6.0%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.4%	17,062	17,062	100.0%	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.9%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.9%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.4%	58,918	58,918	100.0%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.4%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 <sup>3</sup>	15,500	2.5%	50,813	44,509	87.6%	5

# ポートフォリオ一覧 2

(2020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-29	GLP 厚木 II	21,100	3.5%	74,176	74,176	100.0%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.8%	62,362	62,362	100.0%	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.7%	26,631	26,631	100.0%	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	1.2%	25,839	25,839	100.0%	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	100.0%	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	3.0%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	1.0%	23,832	23,832	100.0%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.8%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	1.3%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-3	GLP 舞洲 II	9,288	1.5%	56,511	56,511	100.0%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.8%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	4.1%	110,224	110,224	100.0%	7
関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.3%	12,342	12,342	100.0%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.4%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	0.6%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.4%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.2%	9,533	9,533	100.0%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	0.6%	24,167	24,167	100.0%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.2%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.8%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP 舞洲 I	19,390	3.2%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	5.9%	128,504	127,642	99.3%	12

# ポートフォリオ一覧 3

(2020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
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	1.2%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.5%	19,766	19,766	100.0%	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.7%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.3%	26,938	26,938	100.0%	1
その他-1	GLP 盛岡	808	0.1%	10,253	10,253	100.0%	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	0.5%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.7%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.4%	27,671	27,671	100.0%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.0%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.2%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.4%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-8	GLP 基山	5,278	0.9%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	0.9%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.3%	18,489	18,489	100.0%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.6%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.3%	10,981	10,981	100.0%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	1.8%	52,709	52,709	100.0%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.6%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	1.6%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP 富谷 IV	5,940	1.0%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	2.1%	63,015	55,971	88.8%	7
その他-22	GLP 岡山総社 II	12,700	2.1%	63,234	62,965	99.6%	6
その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3%	12,609	12,609	100.0%	1
合計		607,974	100.0%	2,770,644	2,754,888	99.4%	136

# 鑑定評価額一覧 1

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	31,300	31,900	3.5%	30,600	3.3%	3.7%
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	6,830	6,960	4.1%	6,700	3.9%	4.3%
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	9,920	10,100	4.1%	9,740	3.9%	4.3%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,090	6,220	4.6%	6,030	1y 4.6% 2-10y 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	20,400	4.7%	19,900	1y 4.4% 2y- 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	1-2y 4.4% 3-4y 4.5% 5y- 4.6%	4.7%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	14,400	15,000	4.5%	14,100	1y 4.4% 2-10y 4.6%	4.7%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,890	2,980	4.8%	2,850	1y-2y 4.7% 3y-10y 4.9%	5.0%
関東圏-9	GLP 杉戸II	JLL森井鑑定株式会社	26,200	26,600	3.9%	25,700	3.7%	4.1%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	9,990	10,200	3.9%	9,770	3.7%	4.1%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,390	5,490	4.2%	5,290	4.0%	4.4%
関東圏-12	GLP 越谷II	JLL森井鑑定株式会社	14,100	14,400	3.8%	13,800	3.6%	4.0%
関東圏-13	GLP 三郷II	JLL森井鑑定株式会社	22,000	22,400	3.8%	21,600	3.6%	4.0%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,770	6,910	3.6%	6,620	3.4%	3.8%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	10,000	10,100	4.2%	9,960	1y-4y 4.0% 5y-10y 4.2%	4.4%
関東圏-16	GLP 船橋III	シービーアールイー株式会社	4,340	4,360	4.0%	4,340	3.8%	4.1%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	8,070	8,200	4.6%	7,930	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	23,000	3.8%	22,700	1y-3y 3.7% 4y-10y 3.8%	3.9%
関東圏-19	GLP 辰巳II a	JLL森井鑑定株式会社	8,580	8,760	3.6%	8,390	3.4%	3.8%

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

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	47,400	47,800	3.6%	46,900	3.3%	3.7%
関東圏-22	GLP 桶川	シーピーアールイー株式会社	3,140	3,080	4.6%	3,140	4.4%	4.7%
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-3y 3.9% 4y-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	5,640	4.6%	5,540	4.6%	4.7%
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	10,600	10,900	4.1%	10,300	3.9%	4.3%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	2,950	3,000	4.4%	2,890	4.2%	4.6%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	17,900	18,050	4.0%	17,750	3.7%	4.2%
関東圏-29	GLP 厚木 II	株式会社谷澤総合鑑定所	24,200	24,300	4.1%	24,100	1y-6y 4.0% 7y-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	12,100	4.6%	11,600	1y-6y 4.5% 7y-10y 4.6%	4.7%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,370	5,410	4.8%	5,350	1-5y 4.4% 6y-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	8,010	4.0%	7,870	1y-3y 3.9% 4y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-33	GLP 船橋 II	JLL森井鑑定株式会社	8,480	8,680	4.0%	8,270	3.8%	4.2%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	19,000	19,400	3.8%	18,600	3.6%	4.0%
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	6,200	6,230	4.5%	6,180	1y-3y 4.4% 4y-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	6,420	4.8%	6,350	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	9,420	9,530	4.5%	9,300	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	2,790	2,830	5.0%	2,750	4.7%	5.3%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	6,130	6,180	5.0%	6,070	4.6%	5.3%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	30,500	30,900	4.2%	30,000	4.0%	4.4%

# 鑑定評価額一覧 3

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	2,380	2,410	4.9%	2,340	4.5%	5.3%
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,990	3,020	5.4%	2,950	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	4,340	4,400	4.8%	4,320	1y 4.8% 2y-10y 5.0%	5.0%
関西圏-11	GLP 門真	シービーアールイー株式会社	3,290	3,320	4.6%	3,290	4.4%	4.7%
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	4,870	4,920	5.1%	4,820	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	7,610	7,640	4.7%	7,580	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	4,880	4,950	4.8%	4,810	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	37,200	38,700	3.9%	36,500	3.7%	4.1%
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	7,630	7,730	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	2,810	2,840	5.3%	2,780	4.7%	5.1%
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,720	4,800	4.8%	4,640	4.6%	5.0%
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	8,660	8,830	4.0%	8,490	3.8%	4.2%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	867	891	6.3%	856	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,890	3,970	5.1%	3,850	1y-2y 4.8% 3y-4y 4.9% 5y-10y 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%	4,580	1y-2y 5.1% 3y-4y 5.2% 5y-10y 5.3%	5.6%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,810	2,840	5.4%	2,790	1y 5.1% 2y-10y 5.3%	5.6%

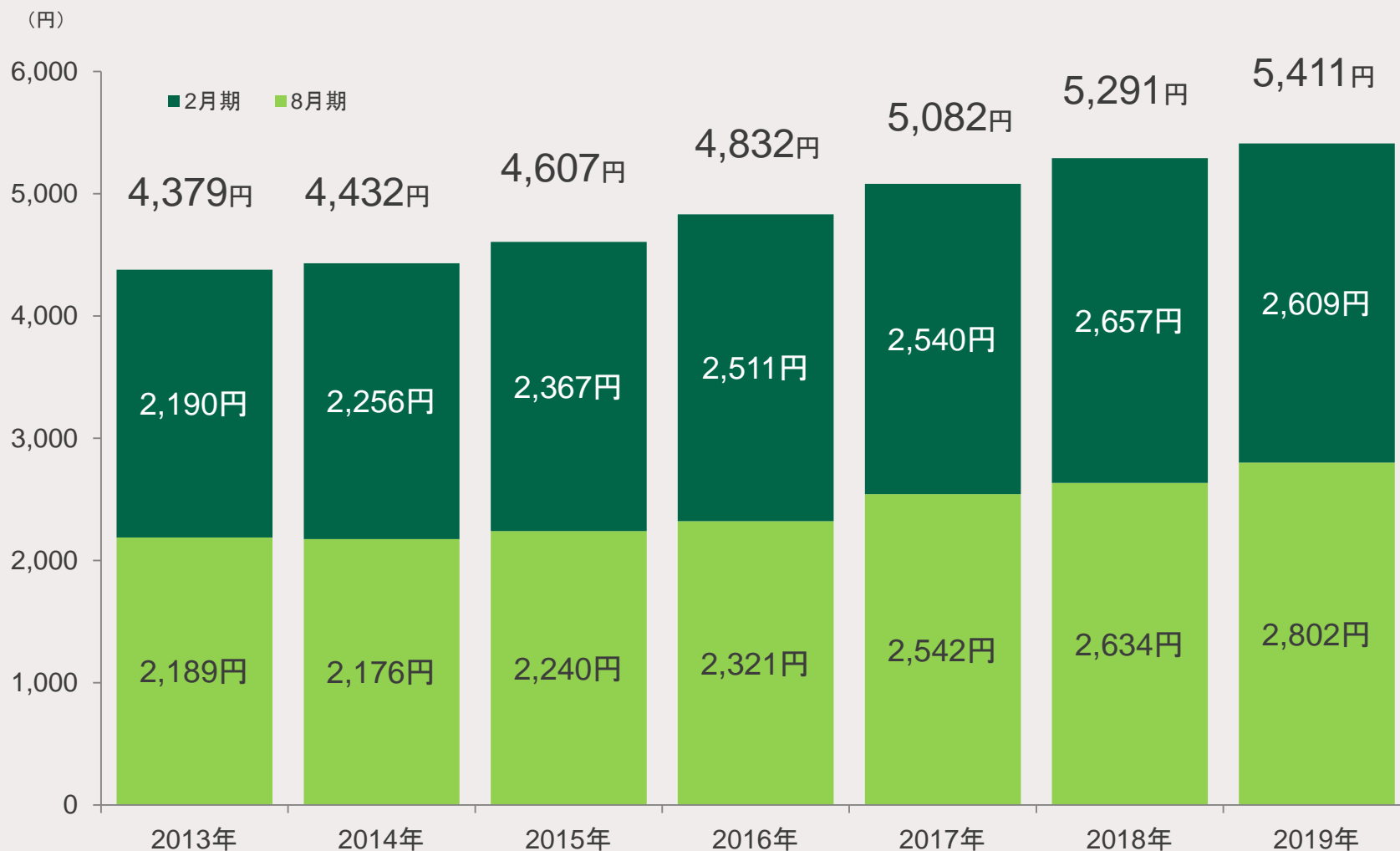
1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載

# 鑑定評価額一覧 4

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	8,360	8,510	4.3%	8,210	4.1%	4.5%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,690	1,700	5.7%	1,670	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	2,890	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	5,930	6,000	4.9%	5,850	4.4%	5.3%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,940	6,990	4.9%	6,920	1y-2y 4.6% 3y-10y 4.8%	5.1%
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2,380	2,410	5.2%	2,340	5.0%	5.4%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,310	4,350	5.4%	4,290	1y-2y 5.4% 3y-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-3y 5.4% 4y-10y 5.6%	5.6%
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	14,300	14,500	4.1%	14,000	3.9%	4.3%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,660	5.8%	1,650	1y-2y 5.3% 3y-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	4,420	4,450	5.4%	4,390	5.1%	5.6%
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	11,000	11,200	4.6%	10,800	4.2%	5.0%
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	6,480	6,580	5.0%	6,380	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	13,100	5.0%	13,100	1y 4.9% 2~4y 5.0% 5y- 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	12,800	13,200	5.0%	12,600	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	2,180	4.7%	2,150	1y-2y 4.7% 3y-10y 4.8%	4.9%
合計			728,987	741,321	4.2%	719,236		4.4%

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

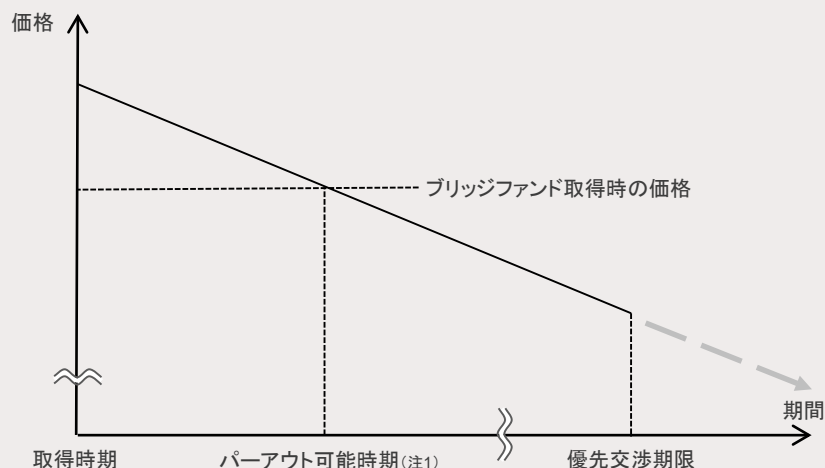
# 上場以来の1口当たり分配金の推移(年額)



# OTAブリッジスキームの概要

- GLPグループが開発した高質な9物件と収益性の高い第三者物件4物件を保有

## ■ ブリッジファンドにおける取得希望価格逓減のイメージ図



## ■ OTAブリッジスキームの効果

取得価格の逓減	将来の取得価格は、ブリッジファンドがその保有期間中に得た各物件に係る物件収支とSPC運営費用を前提に計算され、ブリッジファンドの保有期間に概ね比例して逓減する
取得物件数とタイミングのコントロール	優先交渉権取得により取得物件数や取得タイミングを優先交渉権期間内で任意に決定。一方で、取得の義務はなし
その他	ブリッジファンドからの買主は、GLP投資法人もしくはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が指定するその他の法人(後継ブリッジファンド <sup>1</sup> を含む)

1. 後継ブリッジファンドとはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が優先交渉権を保有するSPCを想定しています。



GLP 六甲Ⅲ



GLP 横浜



GLP 新座



GLP 狭山日高Ⅰ



GLP 狭山日高Ⅱ



GLP 川島



GLP 座間



GLP 柏Ⅱ



GLP浦安Ⅱ



東扇島物件(仮称)



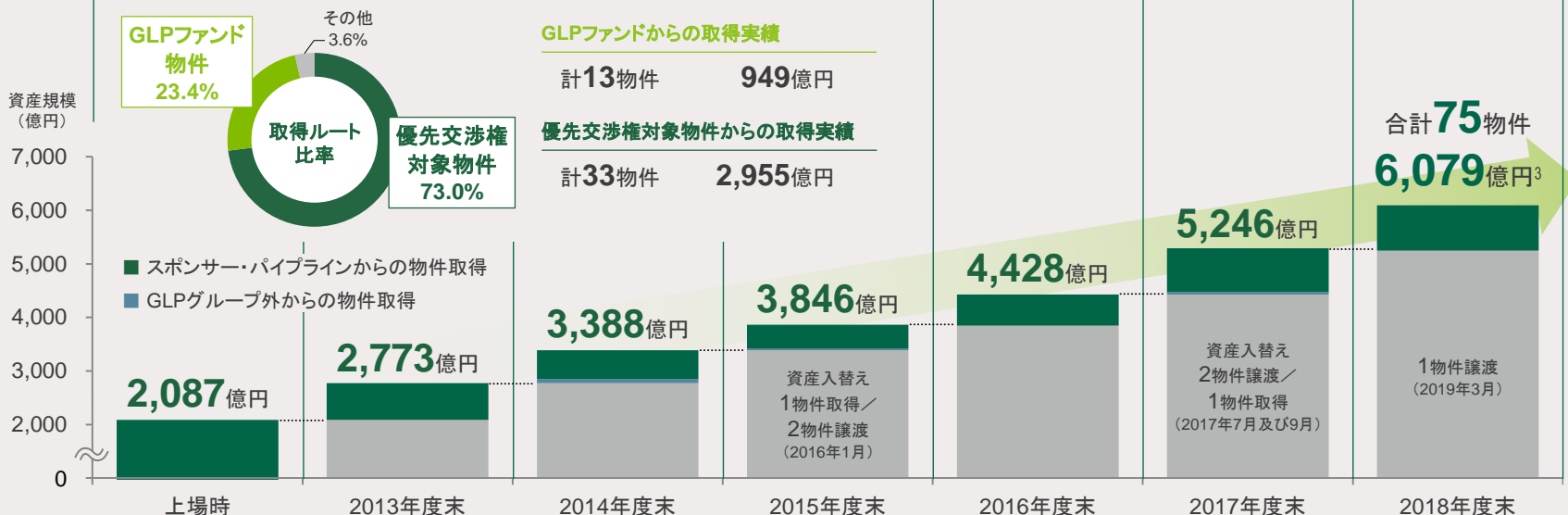
六甲物件(仮称)

上記の他に非開示の2物件について優先交渉権を保有

# 強固なスポンサーサポートを活用した外部成長実績

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 <sup>2</sup>	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

## 強固なスポンサー・サポートに裏付けされた取得実績

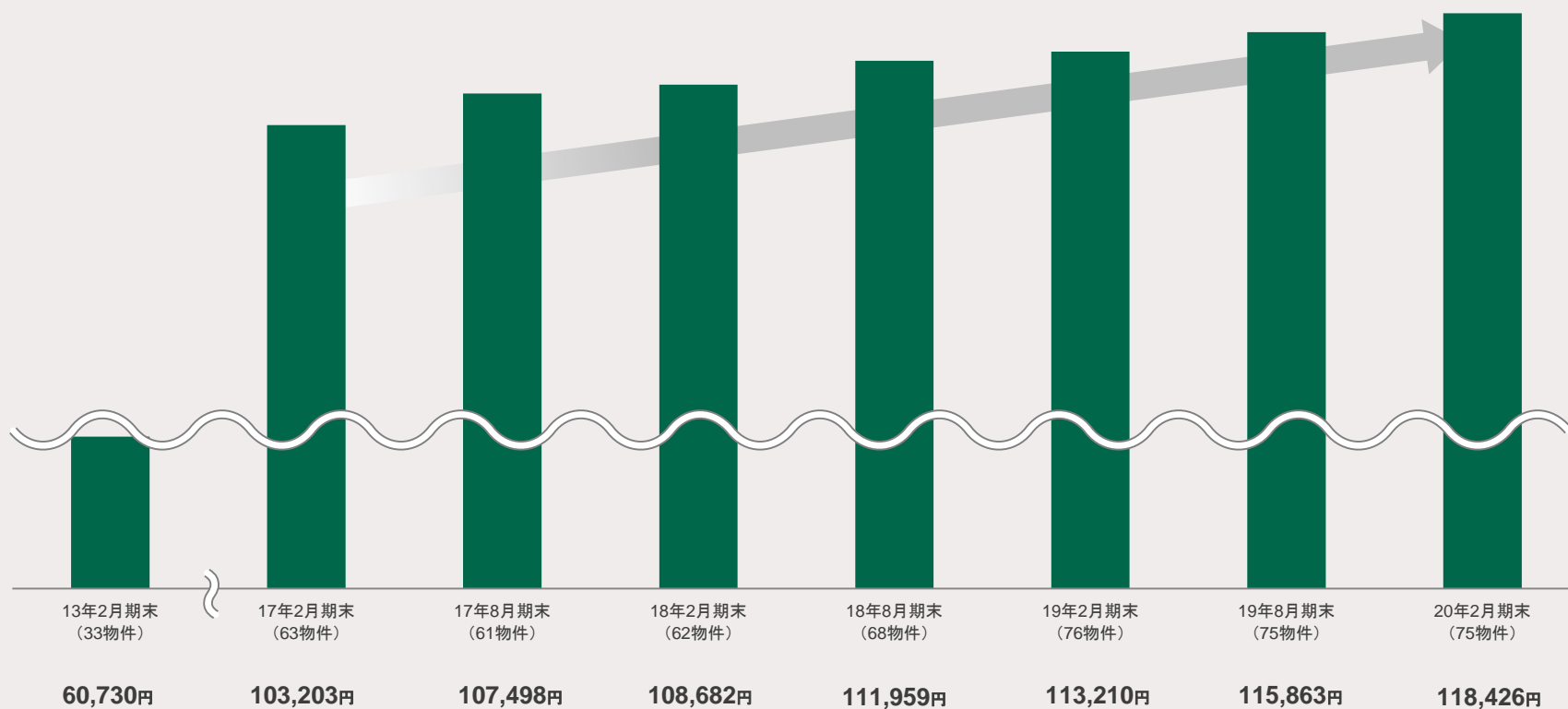


1. 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいう  
 2. 金額はいずれも取得価格に基づく  
 3. 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電施設13設備・49億円を含む



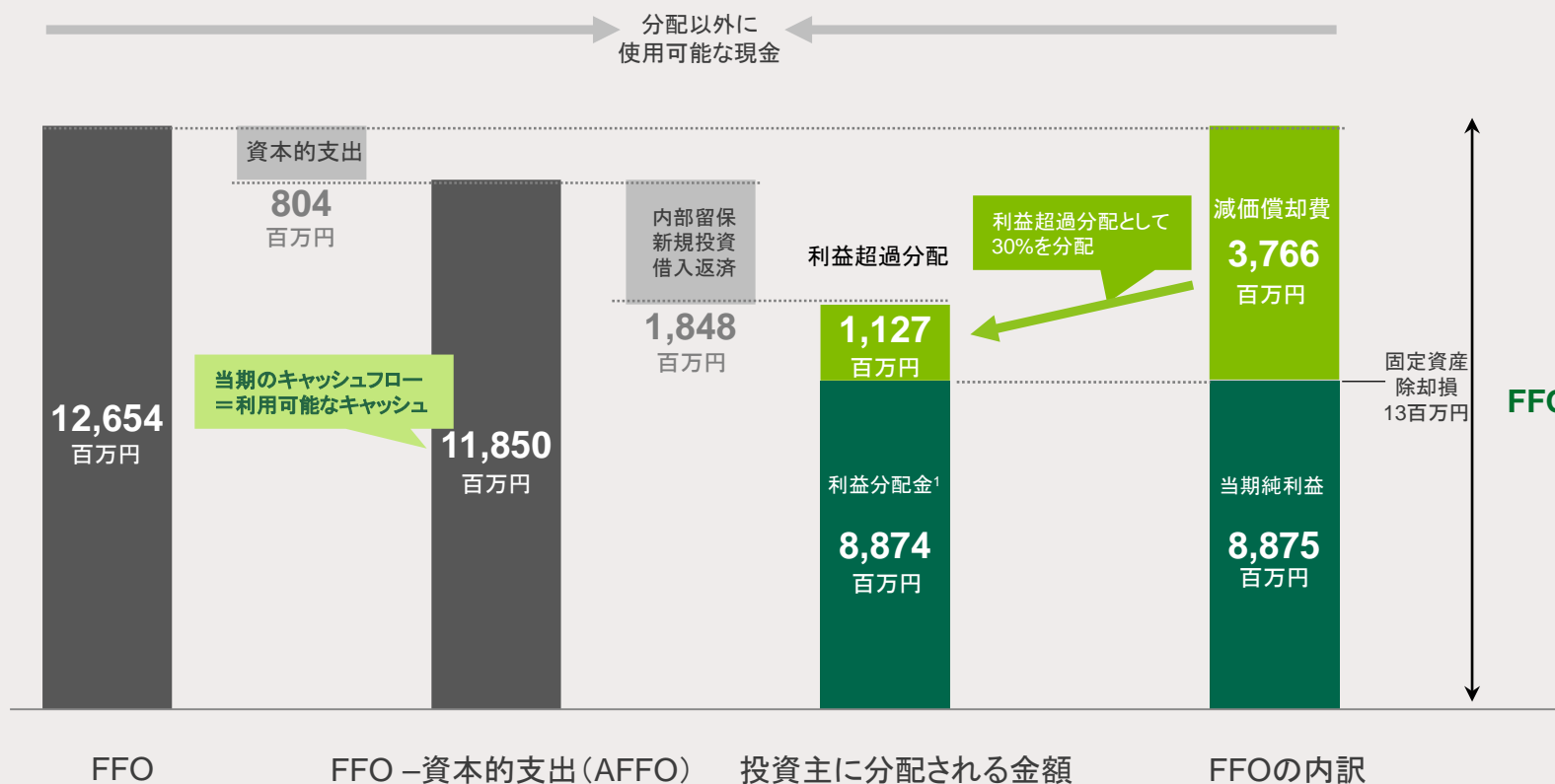
# 1口当たりNAVの推移

- 1口当たりNAVは13年2月期末比+95%



# 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2020年2月期実績)

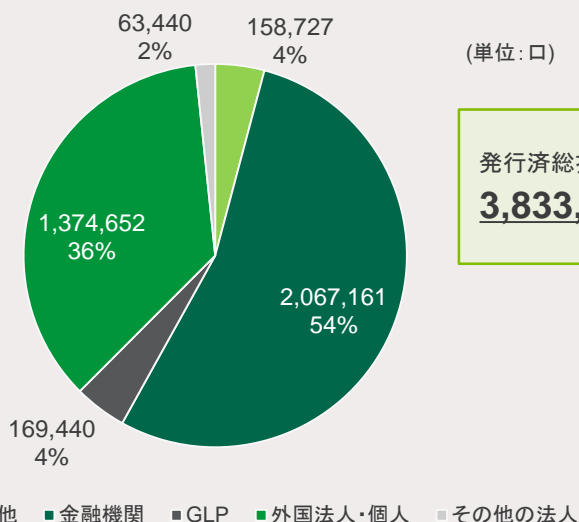


1. 利益分配金には前期未処分利益を含む

# 投資主の状況

(2020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)	645,552	16.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	546,467	14.2%
J.P.MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	321,481	8.3%
野村信託銀行株式会社(投信口)	168,330	4.3%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	3.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	101,621	2.6%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	77,545	2.0%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	48,324	1.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	48,259	1.2%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	47,671	1.2%
<b>合計</b>	<b>2,137,490</b>	<b>55.7%</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)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)
金融機関	69	71	90	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184
国内法人	290	208	227	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280
外国法人・個人	159	191	225	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318
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	16,950	15,249
<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>	<b>17,779</b>	<b>16,031</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

P12

1. 「賃料ギャップ」は以下の計算式により求められる数値を、小数第一位を四捨五入して記載しています。賃料ギャップ＝(市場賃料－現行賃料)÷現行賃料×100
2. 「現行賃料」は、本投資法人が2020年2月期末に保有する全75物件のうち取得価格が50億円以上の物件の坪当たり現行賃料を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。
3. 「市場賃料」は、CBRE「対象不動産における物流施設市況調査」における本投資法人が2020年2月期末現在保有する全75物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2019年12月末時点の想定成約賃料水準(表面賃料)の平均値を記載しています。

P13

1. 「OTAとは、将来における本投資法人の取得予定資産について、ブリッジ会社に一時的に保有してもらうことにより、取得価格の上限を確定させ、取得予定期間中の本投資法人が指定したタイミングで、当該物件を取得することができる仕組みであり、OTA対象資産とは、その対象となる取得予定資産をいいます。

P23-24

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2019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しています。
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2019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、2019年6月末時点で保有している32物件の賃料水準の推移を示しています。なお、2013年3月末までは2008年3月末時点を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しています。

P30

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としています。
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)です。ただし、2020年以降はCBREによる2019年12月末日時点の予想を記載していません。
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)を意味します。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数値を記載しています。また、2020年(予想)及び2021年(予想)の「ネット・アブソープション」は、2020年及び2021年の新規供給のうち、2019年12月末日時点において稼働が決まっているものとしてCBREが想定した面積を示しています。
4. 「空室率」は賃貸可能面積ベースで算出されており、各年の12月末日時点の数値を記載しています。

P32左

1. 2019年12月末日時点における自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を示しています。
2. 「先進的物流施設」として、延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を抽出しています。
3. 「中大型物流施設」として、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を抽出しています。
4. 「固定資産の価格等の概要調査(総務省自治税務局固定資産税課)」及び「建築統計年報(国土交通省総合政策局)」を用いてCBREが推計したものです。

## P32右

1. 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。
2. 一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。
3. 一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。
4. 上記のとおり、任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。

## P33左

1. 出所：日本：実績値については経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」（2019年5月）、予想値については株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2018年版」（2017年11月）
2. 「市場規模」は、日本における消費者向け電子商取引(EC)の市場規模を集計したものです（予想値を除きます。）。

## P33右

1. 出所：日本：経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」（2019年5月）
2. アメリカ：U.S. Census Bureau「QUARTERLY RETAIL ECOMMERCE SALES 1st QUARTER 2018」
3. イギリス：Office for National Statistics of the United Kingdom「Retail sales, Great Britain: June 2018」
4. 「電子商取引(EC)比率」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(EC)市場規模の割合を示しています。

## P38

1. 「資産規模」は、2020年2月末時点の取得価格に基づいています。
2. 「スポンサー・パイプライン」とは、2020年4月15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しています。
3. 「直近3年間(6期)平均賃料上昇率」とは、2017年8月期から2020年2月期の3年間(6期)における、同一テナントとの再契約又は空室期間(以下「ダウンタイム」といいます。)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、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、マルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。また、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としています。
4. 「直近期末稼働率」は、2020年2月末日時点における各資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第二位を四捨五入して算出しています。

## P39

1. GLPの数値は、本投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及びGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含みます。
2. GLPの数値は、GLPグループが集計したデータを、その他(A社~I社)の数値はCBREが集計したデータを使用しています。

## P49~51

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しています。
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しています。
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しています。

## 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/>