

2020年11月24日公表の以下の プレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」

GLP投資法人（3281）

2020年11月24日



ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2020年11月24日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加し整理したものです。

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。

本資料は、GLP投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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「資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び資産運用会社は、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。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報を前提とした本投資法人又は資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリス

クの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しています。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

不動産投資信託証券発行者 GLP投資法人（コード番号：3281）

資産運用会社 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2547号／加入協会：一般社団法人投資信託協会）

2020年11月24日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

オファリング・サマリー

04

インベストメント・ハイライト

08

取得予定資産の概要

18

目次

オファリング・サマリー

オフリング・サマリー

本募集の意義

7物件の取得を通じ 継続的な分配金成長の 実現を目指す

- 本投資法人における上場以降最大規模の物件ポートフォリオの取得を実施予定
- 約536億円¹のエクイティ調達を実行し、7物件の先進的物流施設を取得予定
- 本年2回目の増資を通じ、継続的な1口当たり分配金成長の実現を目指す

分散の効いた 取得物件ポートフォリオ

- 再開発物件を含むGLPグループ²開発物件²6物件と第三者物件³1物件、合計7物件/982億円（取得予定価格合計⁴）を取得予定
- 取得予定資産は全て関東圏⁵及び関西圏⁵に立地していることに加え、関東圏においては、湾岸エリアから圏央道エリアまで広くカバー
- 本取得により資産規模は7,411億円と物流J-REIT⁶最大級⁷に拡大し、安定×成長の強化に資するポートフォリオへ

強固な 財務基盤の維持

- 本募集に伴い、468億円の借入を予定。総資産LTVは44.4%を維持する見込み
- 2物件の売却を通じて得た手元資金を活用し、増資による希薄化を抑制

オフリング・サマリー

取得予定資産概要

- 再開発物件を含むGLPグループ開発物件6物件と第三者物件1物件を取得予定

取得予定価格合計	平均NOI利回り ¹	稼働率 ²
98,234 百万円	4.4%	100.0%

GLPグループ開発物件

GLP 横浜
(準共有持分60%)



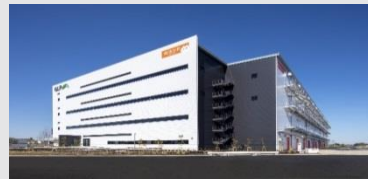
取得予定価格	NOI利回り ¹
24,272百万円	4.1%

GLP 狭山日高Ⅱ



取得予定価格	NOI利回り ¹
21,630百万円	4.6%

GLP 八千代Ⅱ



取得予定価格	NOI利回り ¹
13,039百万円	4.5%

GLP 柏Ⅱ



取得予定価格	NOI利回り ¹
8,106百万円	4.6%

GLP 六甲Ⅲ



取得予定価格	NOI利回り ¹
7,981百万円	4.4%

再開発物件

GLP 浦安Ⅱ



取得予定価格	NOI利回り ¹
16,885百万円	4.2%

第三者物件

GLP 東扇島Ⅲ



取得予定価格	NOI利回り ¹
6,320百万円	4.7%

分散の効いた安定ポートフォリオ

	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	7物件	83物件
取得（予定）価格合計 ¹	982億円	7,411億円
鑑定評価額合計 ²	1,023億円	8,687億円
平均NOI利回り ³	4.4%	5.1%
平均残存賃貸借期間 ⁴	5.7年	3.8年
稼働率 ⁵	100.0%	99.9%
エリア別比率 ⁶ (取得（予定）価格ベース)	<p>関東圏 91.9% 関西圏 8.1%</p>	<p>関東圏 64.3% 関西圏 22.7% その他⁶ 12.9%</p>

インベストメント・ハイライト

インベストメント・ハイライト 成長戦略サマリー

好調な物流不動産マーケットの下、本投資法人が積み上げた確固たる成長実績

MSCI Global Standard
Indexes¹への組入れ

J-REIT時価総額 第4位²

物流J-REIT最大級の資産規模

外部成長



大規模なパイプラインを活用した、
時宜を捉えた外部成長

内部成長



スポンサーとの協業を通じた
継続的な賃料増額をはじめとする
多面的な施策によるNOI向上

財務/ESG



強固な財務基盤の堅持

グローバルな知見を活かしたESG取組みの推進

物件売却



豊富な含み益³の投資主への還元を通じ
た分配金の上積み

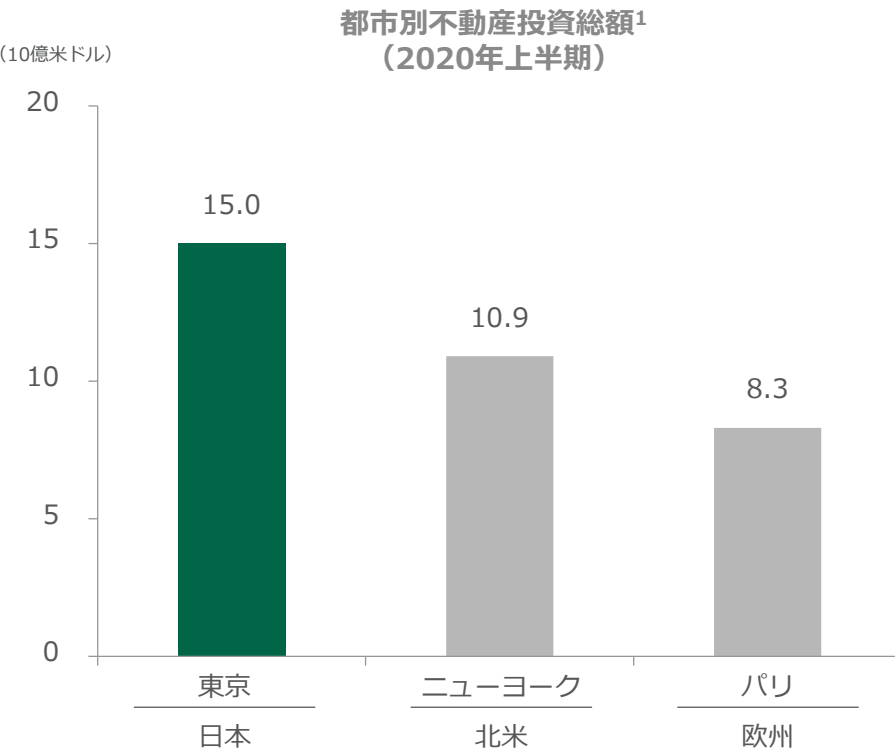
安定×成長の継続により、投資主価値の最大化へ

1. 「MSCI Global Standard Indexes」とは、米国のMSCI社が算出・公表している世界的な株価指数です。MSCI Standard Indexのうち、MSCI Japan Indexは、日本に上場する大・中型株を対象にしたインデックスです。以下同じです。
2. 各J-REITの時価総額は、各J-REITの2020年10月末日時点の投資口価格及び発行済投資口の総口数に基づき算出しています。
3. 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額の差額をいいます。以下同じです。

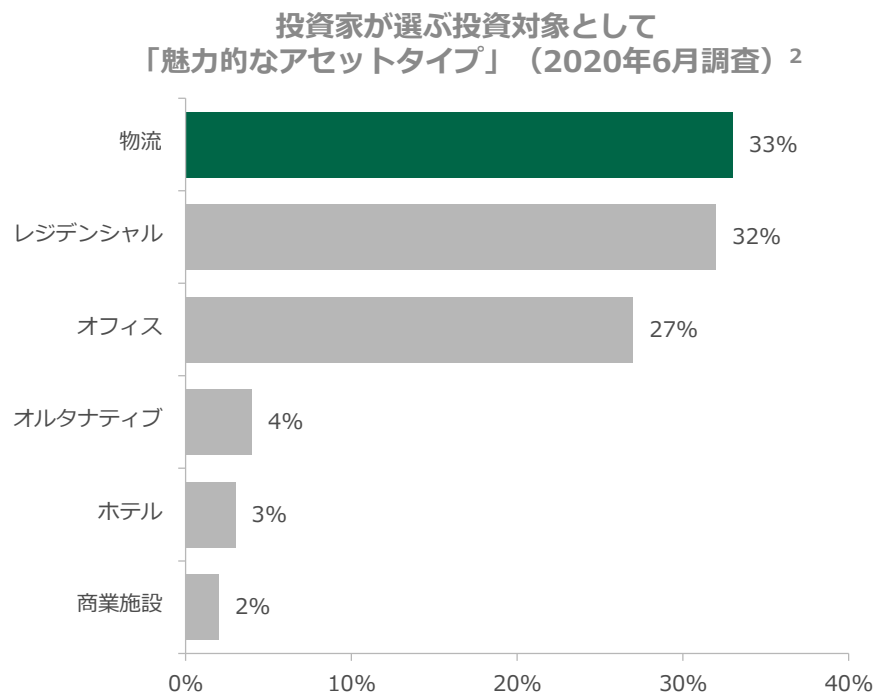
日本の不動産へ投資家からの資金が流入

- 2020年上半期の世界の都市別不動産投資額は、安定投資先と評価された東京（日本）がトップ
- コロナ禍においても、物流不動産への投資需要は旺盛

東京（日本）は世界で有数の不動産投資対象都市



コロナ禍でも物流アセットへの投資需要は旺盛



出所： ジョーンズ ラング ラサール株式会社（以下「JLL」といいます。）「ジャパン
キャピタルフロー2020年上半期」及び「Global Real Estate Perspective August
2020」を基に資産運用会社にて作成

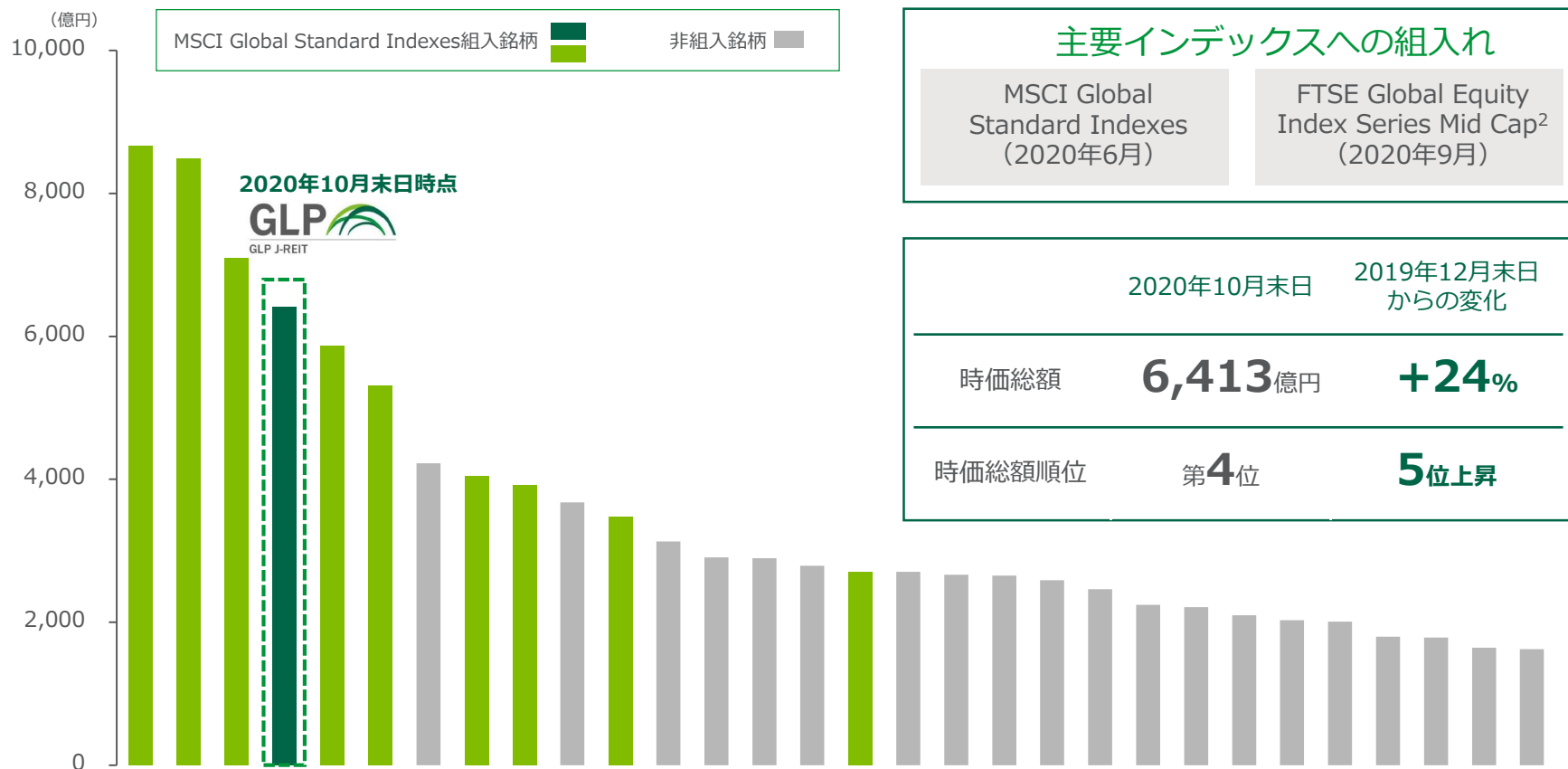
出所： シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）「COVID-19下の
不動産投資戦略」を基に資産運用会社にて作成

インベストメント・ハイライト

資本市場でのプレゼンス向上

■ J-REIT62銘柄の中で第4位の時価総額を誇り、主要なグローバルインデックスに採用

J-REITの時価総額（上位30銘柄）¹



インベストメント・ハイライト

外部成長の蓋然性

- スポンサーである日本GLPは、年間1,000～1,500億円の開発投資を継続する予定であり、約1兆円もの大規模なパイプライン¹を保有

2021年竣工予定物件(GFA合計:約75万㎡)



GLP ALFALINK 相模原I
(GFA:306,000㎡)



GLP ALFALINK 流山Ⅷ
(GFA:155,000㎡)



GLP ALFALINK 相模原IV
(GFA:106,000㎡)

リース
内定済



GLP 常総
(GFA:61,000㎡)

リース
内定済



GLP 八千代Ⅲ
(GFA:59,000㎡)

リース
内定済



GLP 北本
(GFA:55,000㎡)



GLP 野洲
(GFA:20,000㎡)

リース
内定済



GLP 尼崎Ⅲ
(GFA:17,000㎡)

リース
内定済

スポンサー・パイプライン¹



大規模なパイプライン

延床面積合計²

約1兆円²

約400万㎡

2022年以降竣工予定物件群の一部



GLP 名古屋守山
(GFA:43,000㎡)



GLP 岡山総社Ⅲ(左)
(GFA:32,000㎡)

インベストメント・ハイライト

物件売却～売却による含み益の還元～

- コロナ禍における物流施設への強い需要を捉え、鑑定評価額を大きく上回る売却を実現
- 今後も継続的な売却の実施により、豊富な売却益の計上と投資主への還元を企図

直近の売却実績

2020年8月期 GLP 西神



譲渡価格	1,931百万円
取得価格対比	+31.4%
鑑定評価額対比	+17.7%

売却益
492百万円
を還元

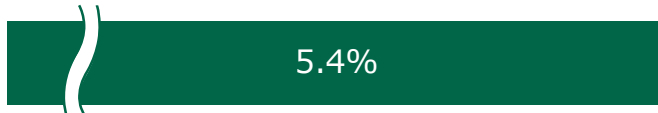
2021年2月期 GLP 廿日市



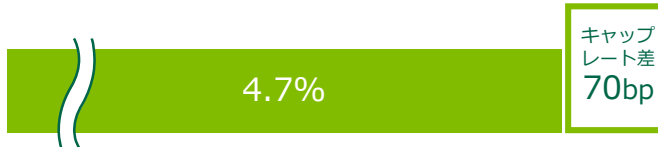
譲渡価格	2,930百万円
取得価格対比	+48.0%
鑑定評価額対比	+24.2%

売却益
1,078百万円
を還元予定

2020年2月期
鑑定
キャップレート¹

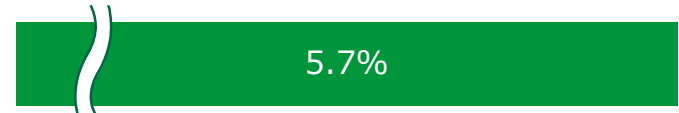


売却
キャップレート²

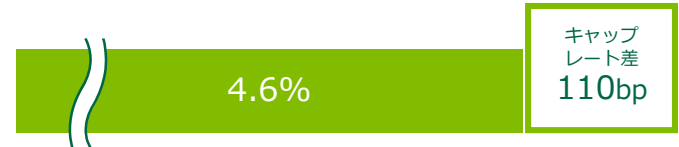


キャップ
レート差
70bp

2020年8月期
鑑定
キャップレート¹



売却
キャップレート²



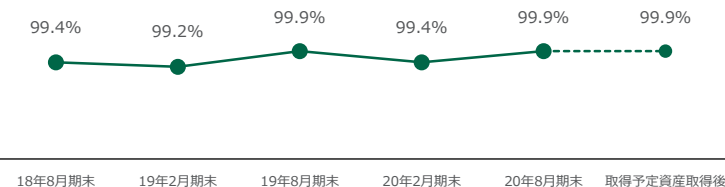
キャップ
レート差
110bp

継続的な内部成長

- GLPグループの強力なリーシングチームを活用し、上場来16期連続となる賃料増額を実現
- 2021年2月期満期のリースは約8割が内定見込み。賃料増額率は+3~5%程度の想定

安定的な稼働率

稼働率の推移



■ 稼働率
(取得予定資産取得後)

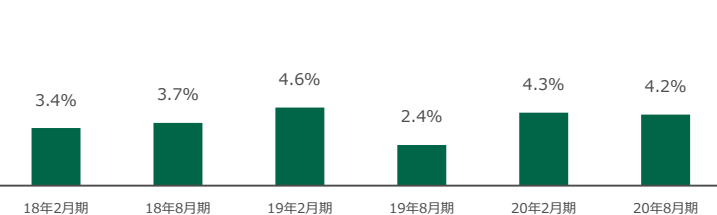
約**99%**

■ 契約内定見込率¹
(21年2月期満期契約)

約**80%**

継続的な賃料増額

賃料増額率²の推移 (改定対象面積全体)



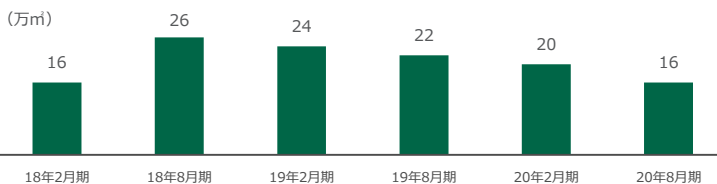
■ 20年8月期 賃料増額率²
(改定対象面積全体)

+4.2%

■ 21年2月期 賃料増額見込み
(改定対象面積全体)⁴

+3~5%

更改契約面積³の推移



■ 21年2月期想定更改契約面積 (取得予定資産取得後)⁵

約**25万㎡**

15契約

GLPグループとの協業によるアクティブ・アセットマネジメント

- グループ内に施設開発・運営の全ての機能を有するGLPグループ独自の強みを活かし、多面的に本投資法人のNOI向上を目指す



NOI向上を実現

アクティブ・アセットマネジメントの実施

グループ内に施設開発・運営の全ての機能を有するGLPグループ独自の強み

リーシングチーム

経験豊富かつ多様な経歴を持つ20名¹のチーム

プロパティマネジメントチーム

国内最大を誇る賃貸用物流施設²を管理する総勢11名¹の専門チーム

GLPコンシェルジュ

テナントの物流課題を解決するサービスを提供



日本GLPキャピタルパートナーズ株式会社

GLPグループの事業拡大にリンクする戦略的投資

株式会社モノフル

先進テクノロジーを活用したソリューションを提供



monoful

プラスオートメーション株式会社³

施設自動化へのソリューションを提供

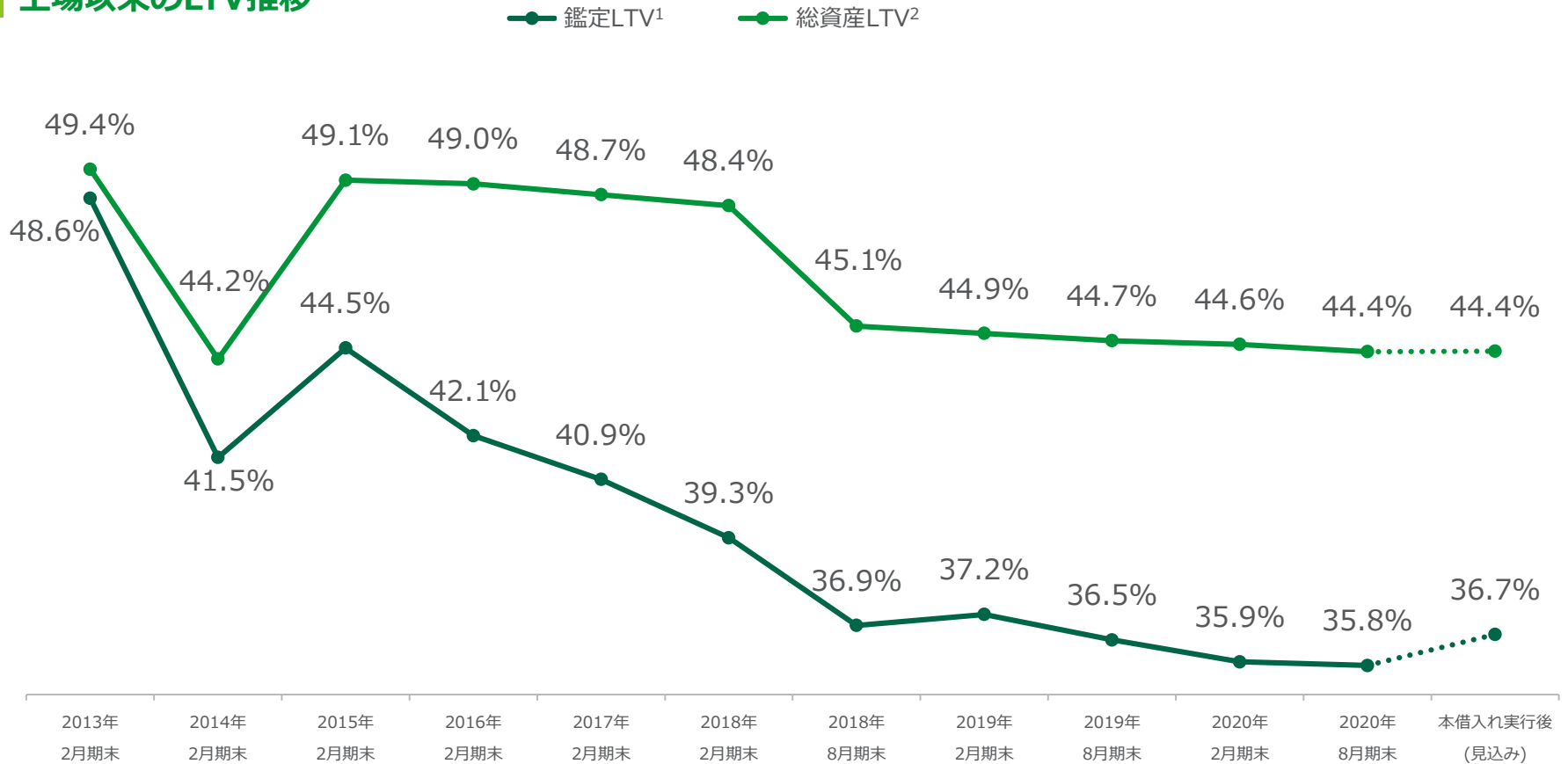


インベストメント・ハイライト

適切なLTVコントロール

- 本募集に伴い、468億円の借入れ（本借入れ）を実施予定
- 本借入れ実行後も総資産LTVは44.4%を維持し、引き続き強固な財務基盤を堅持

上場以来のLTV推移



1. 「鑑定LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に含み益を加算した額に対する有利子負債の比率をいいます。「本借入れ実行後」の「鑑定LTV」は、本借入れ実行後における有利子負債が総資産に含み益を加算した額に占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、2020年8月期末時点及び本借入れ実行後における、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はそれぞれ、36.9%及び37.8%（見込み）となります。本ページに関する注記の詳細はP29をご参照ください。

本投資法人の強みと特徴

- 多様なバックグラウンドの人材を擁するプロフェッショナル集団である資産運用会社の運用力と、物流J-REIT最大級の資産規模及びスポンサーの物件運営力を背景に、安定と成長を両立

<p>物流J-REIT最大級の資産規模</p>	<p>取得予定資産取得後¹（見込み）</p> <p>7,411億円</p>	<p>確かな外部成長の蓋然性</p>	<p>スポンサー・パイプライン</p> <p>約1兆円</p> <p>スポンサー年間開発投資予定額 年間1,000～1,500億円</p>
<p>豊富な含み益の顕在化余地</p>	<p>物件数² 含み益率²</p> <p>77物件 +25%</p> <p><small>（2020年10月末日時点の保有資産ベース）</small></p>	<p>継続的な内部成長</p>	<p>上場来賃料増額 賃料ギャップ³</p> <p>16期連続 約11%</p>

<p>スポンサーの多面的な物件運営力</p>	<p>国内最大の運営・管理延床面積</p> <p>日本GLP</p> <p>主要な賃貸用物流施設運営事業者の日本における運営・管理延床面積（2020年6月末日現在） 出所：CBRE</p>	<p>アクティブ・アセットマネジメント</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ハード・ソフト両面でテナントをサポート ✓ 物流施設運営のパイオニアとして先進的な取り組みに注力 <div data-bbox="1296 1065 1875 1146"> <p>ALFALINK 次世代物流プラットフォーム </p> </div> <div data-bbox="1296 1168 1875 1249"> <p>株式会社モノフル 先進テックを活用したソリューション提供 </p> </div>
-------------------------------	--	---

取得予定資産の概要



取得予定資産の概要

取得予定資産一覧

物件名		取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	所在地	NOI 利回り ¹ (%)	賃貸可能 面積 (㎡)
GLP 横浜 (準共有持分60%)		24,272	25,400 ²	神奈川県横浜市	4.1	57,187 ³
GLP 狭山日高Ⅱ		21,630	22,000	埼玉県日高市	4.6	75,719
GLP 浦安Ⅱ		16,885	17,600	千葉県浦安市	4.2	47,192
GLP 八千代Ⅱ		13,039	14,200	千葉県八千代市	4.5	54,240
GLP 柏Ⅱ		8,106	8,450	千葉県柏市	4.6	32,363
GLP 六甲Ⅲ		7,981	8,320	兵庫県神戸市	4.4	31,239
GLP 東扇島Ⅲ		6,320	6,400	神奈川県川崎市	4.7	29,787
合計 / 平均⁴		98,234	102,370		4.4⁴	327,729

- 「NOI利回り」は、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得予定価格に対する比率を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 準共有持分60%に対する鑑定評価額です。100%ベースの鑑定評価額は42,400百万円です。
- 準共有持分60%に対する面積です。総賃貸可能面積は95,312㎡です。
- NOI利回りの「平均」は、取得予定価格ベースで加重平均した比率を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

GLP 横浜（準共有持分 60%）



GLPグループ
開発物件



湾岸と内陸の要所への高い交通利便性

- 隣接する首都高速横羽線「生麦」JCTを經由して、羽田空港及び東名高速道路までアクセス可能なことに加え、横浜港へもアクセス容易な希少な好立地
- JR鶴見線「国道」駅まで徒歩約8分、京浜急行電鉄本線「生麦」駅まで徒歩約15分の場所に立地し、通勤利便性が高く、雇用確保に有利

テナントの事業活動をサポートする最新設備を完備

- マルチテナント型の大型物流施設で、ダブルランプウェイによりスピーディーな各階アクセスが可能
- 免震構造を備えており、BCP（事業継続性）対応に強く安全性の高い先進的物流施設

今後の賃料増額余地を残す高い内部成長余力

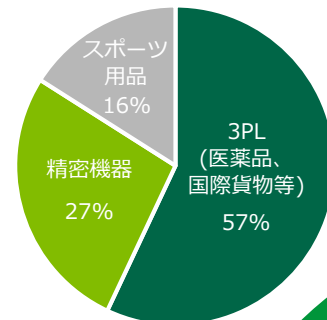
- 2020年6月に賃貸借期間が満了となったテナント（賃貸面積ベースで66.9%）の平均賃料増額率は+5.9%
- 引き続き賃料ギャップがあり、今後の賃料増額余地を有する

高い稼働率

- 2005年の竣工以降、平均稼働率は常に99%以上を維持しており、高い安定性を有した施設

所在地	神奈川県横浜市
取得予定価格	24,272百万円
鑑定評価額 ¹	25,400百万円
NOI利回り ²	4.1%
賃貸可能面積 ³	57,187㎡
建築時期	2005年6月

〈テナント構成⁴〉



1. 「鑑定評価額」は、準共有持分60%に対する鑑定評価額です。
 2. 「NOI利回り」は、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、取得予定価格に対する比率を記載しています。以下同じです。
 3. 「賃貸可能面積」は、準共有持分60%に対する面積です。総賃貸可能面積は95,312㎡です。
 本ページに関する注記の詳細はP30をご参照ください。

GLP 狭山日高Ⅱ

GLPグループ
開発物件



広域配送及びエリア配送の双方に対応可能な好立地

- 圏央道「狭山日高」ICから約3.4kmに立地し、圏央道経由で、東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各主要高速道路にアクセス可能
- 上記ルートによる東北地方及び中部地方以西への広域配送に加え、埼玉県西部及び首都圏西部等のエリア配送の双方に対応が可能

BCP対応に優れた立地と機能、高積みにも対応の仕様

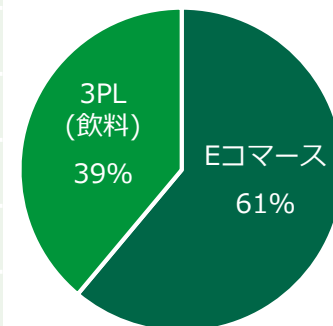
- 強固な地盤に立地。免震構造を採用し、バックアップ電源や井水設備等を備え、BCP対応に強いスペック
- ランプウェイにより、1F、3F及び4Fの合計3フロアに接車が可能なマルチテナント型物流施設。最大6テナントへの分割賃貸も可能。多様なニーズに対応し安定した運営が可能
- 有効天井高5.5mの通常フロアに加え、5Fの有効天井高は5.6m～7.1mを確保。高積みの需要にも対応が可能な競争力のある仕様

GLPグループの開発力を活かした土地の相対取得

- GLPグループの開発ネットワークを活かし、市街化調整区域の土地を相対により取得して開発

所在地	埼玉県日高市
取得予定価格	21,630百万円
鑑定評価額	22,000百万円
NOI利回り	4.6%
賃貸可能面積	75,719㎡
建築時期	2016年9月

〈テナント構成¹⁾〉



1. 「GLP狭山日高Ⅱ」の各テナントの賃貸面積の割合は、小数第一位を四捨五入して記載しています。

GLP 浦安 II

GLPグループ
開発物件



都心から約15km圏内の好立地

- 首都高速湾岸線「浦安」ICより約3.5km、都心から約15km圏内の好立地に所在。工業団地内のため24時間操業が可能
- 都心に近い浦安に立地するロケーションは賃貸ニーズの高い千葉湾岸の中でも好立地

スポンサーの開発力を活かし、一部建替工事により利便性・効率性が向上

- 既存棟は天井高4.2~6.5m、床荷重2.1t/m²、各フロアに貨物用エレベーター2基、垂直搬送機1基を設置。建替棟は天井高5.5~6.5m、床荷重2t/m²（基準階）、各フロアに荷物用エレベーター3基を設置し、汎用性の高いスペックを有する
- 既存棟と建替棟を連結させたことで、2棟全体でのワンフロアオペレーションが可能。荷物の収容力も1.5倍となり、生産性・利便性・効率性が向上

長期安定稼働が期待できる物流施設

- 入居テナントとのリレーションを活用し、テナントニーズを反映した再開発を実施したことにより、長期の賃貸借契約を締結しており、今後も安定した稼働が期待できる施設

所在地	千葉県浦安市
取得予定価格	16,885百万円
鑑定評価額	17,600百万円
NOI利回り	4.2%
賃貸可能面積	47,192m ²
建築時期	1998年7月(既存棟) 2020年2月(建替棟)

〈テナント構成〉

その他¹
100%

1. その他は、3PL、日用消費財、スポーツ用品、精密機器、Eコマース以外の業種をいいます。

取得予定資産の概要

GLP 八千代Ⅱ

GLPグループ
開発物件



京葉道路・東関道の利用により、首都圏及び全国への広域配送にも適した立地

- 東京都心まで30km圏の千葉県内陸に位置し、京葉道路「武石」ICまで約10.0km、東関東自動車道「千葉北」ICまで約11.0kmの、首都圏及び全国への広域配送、千葉エリアの地域配送に適した立地に所在
- 24時間稼働が可能な工業団地内に所在しながら、周辺に新興住宅街が点在し、雇用確保が容易な立地

テナントオペレーションの最適化を実現する充実した設備

- 大型シーリングファンを30台以上設置し、良好な労働環境を確保
- 電動自転車を入居企業に無償提供するほか、民間バス会社と連携し、近隣住民も利用可能な路線バスの引き込みを実現
- オペレーションに必要な無線LAN設備を倉庫エリアに配備。事務所・スタジオスペースを広く確保するほか、事務所と倉庫の往来が容易な設計により、テナントのECオペレーションを最適化

テナントは八千代地区に拠点集約、長期賃貸借の安定稼働物件

- テナントの株式会社ロコンドは日本GLPが近隣で開発中のGLP 八千代Ⅲとともに八千代地区に拠点を集約し、両施設を一体運用予定
- 長期の賃貸借契約により、安定した運営が見込まれる施設

所在地	千葉県八千代市
取得予定価格	13,039百万円
鑑定評価額	14,200百万円
NOI利回り	4.5%
賃貸可能面積	54,240㎡
建築時期	2020年3月

〈テナント構成〉

ECマース
100%

GLP 柏Ⅱ



GLPグループ
開発物件



首都圏全域への広域配送を可能にする立地

- 常磐自動車道「柏」ICから約12.5kmに立地し、近接する国道16号の利用によって首都圏全域への広域配送を実現

雇用環境・輸配送にも優れた物流適地

- 工業団地内に立地することから24時間操業にも対応可能
- 近隣には広大な住宅地があるため雇用確保においても優位な立地
- 強い物流需要が期待できる3PLのトラックターミナルに近接しているだけでなく、周囲には様々な大手企業も配送拠点を配備しており、長期的に安定した稼働が見込まれる施設

GLPの強固なリレーションを活用した物流適地での物件開発

- GLPグループは物流不動産のリーディングカンパニーとして数多くの物件開発を行っており、本物件の土地の売主であるゼネコン業者とも強いリレーションを構築
- 売主との強いリレーションを活かし、需要の強い物流適地の土地を相対取得し開発

所在地	千葉県柏市
取得予定価格	8,106百万円
鑑定評価額	8,450百万円
NOI利回り	4.6%
賃貸可能面積	32,363㎡
建築時期	2017年1月

〈テナント構成〉

日用消費財
100%

取得予定資産の概要

GLP 六甲Ⅲ

GLPグループ
開発物件



神戸港に隣接、大阪・神戸へもアクセス容易な好立地

- 日本の5大港の一つである神戸港に隣接。阪神高速5号湾岸線「六甲アイランド北」ICより約3.0kmに位置しており、神戸港のみならず大阪中心部及び神戸等の消費地へもアクセス容易な好立地
- 近隣に複数の住宅地があることから、雇用確保においても優位性が高い

賃貸倉庫の供給が限定的な神戸湾岸エリア

- マルチテナント型物流施設の新規供給が限定的な中、竣工より1年以上前にテナントのリーシングを100%達成した需給環境がひっ迫する神戸湾岸エリアに立地
- 神戸港は2019年の日本国内におけるコンテナ取扱量が東京港、横浜港を抜き国内1位。今後も継続的なニーズが見込まれるエリア

GLPグループの開発力を活かした物件開発

- GLPグループ独自の強いリレーションにより土地を相対取得し、新規供給が限定的なエリアに、最新鋭の先進的物流施設を供給

所在地	兵庫県神戸市
取得予定価格	7,981百万円
鑑定評価額	8,320百万円
NOI利回り	4.4%
賃貸可能面積	31,239㎡
建築時期	2019年9月

〈テナント構成〉

3PL
(日用消費財)
100%

GLP 東扇島Ⅲ

第三者物件



立地の利便性がさらに向上するポテンシャルを有する物流拠点

- 首都高速湾岸線「東扇島」ICまで約1.5kmの京浜湾岸エリアに立地し、東京都心部や横浜等の大消費地へのアクセスに優れている物流適地に位置
- 東扇島ふ頭から川崎市内方面への川崎港臨港道路東扇島水江町線の橋梁開通や川崎市と羽田空港を連結する羽田連絡道路が今後開通予定のため、交通配送利便性の更なる向上が見込まれるエリアに立地

汎用性の高い物件スペック

- 既存棟は天井高6.2m、床荷重1.0t/m²、増築棟は天井高5.5m、床荷重1.5t/m²と汎用性の高いスペックに加え、各フロアに荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基（既存棟）、荷物用エレベーター3基（建替棟）を備え物流運営効率の高い施設

GLPグループのソーシング力を活かした物件取得

- リーシング、PMチーム等を内包するグループ力を結集してスピーディーに物件検討を実施
- 仲介会社と築き上げた強いリレーション及び取引実績を活かし相対取得を実施

所在地	神奈川県川崎市
取得予定価格	6,320百万円
鑑定評価額	6,400百万円
NOI利回り	4.7%
賃貸可能面積	29,787m ²
建築時期	1999年11月（倉庫棟：建築） 2007年7月（倉庫棟：増築）

〈テナント構成〉

3PL
(電子機器)
100%

注記

P5

- 「GLPグループ」とは、資産運用会社の親会社である日本GLP株式会社（以下「日本GLP」といいます。）並びにその親会社であるGLP Pte. Ltd.（以下「GLP」といいます。）及びそのグループ会社をいい、「GLPグループ開発物件」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件（GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が事業者から間接的に取得しGLPがその後取得した物件のうち、当該機関投資家による取得前の当該事業者において開発された物件を含みます。）をいい、GLPグループが第三者と共同出資する開発型ファンド等を通じた開発物件を含みます。なお、「GLP 浦安Ⅱ」については、既存棟についてはGLPグループ外の第三者が開発していますが、建替棟をGLPグループが開発していることから、「GLPグループ開発物件」に含めています。以下同じです。
- 「第三者物件」とは、本投資法人が外部（GLPグループ及びGLPファンド（GLPグループ及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等をいいます。以下同じです。）外）から取得する物件又は本投資法人がGLPグループ若しくはGLPファンドから取得する物件のうちGLPグループ若しくはGLPファンドが外部から取得した物件をいいます。以下同じです。
- 「取得予定価格合計」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された代金（税金は含みません。）に基づき記載しています。以下同じです。
- 「関東圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、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指します。以下同じです。
- 「物流J-REIT」とは、本資料の日付現在において物流施設を取得（予定）価格ベースで90%以上保有するJ-REITをいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。
- 「物流J-REIT最大級」又は「物流J-REIT最大級の資産規模」については、本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2020年12月11日時点において保有又は保有する予定の全保有物件の取得（予定）価格の合計と、2020年10月末日までの他の物流J-REITの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、他の物流J-REITが2020年12月11日時点において保有しているものと想定される物件の取得（予定）価格の合計を比較しています。以下同じです。

P6

- 「NOI利回り」は、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上の運営純収益の取得予定価格に対する比率を、「平均NOI利回り」は、「NOI利回り」を取得予定価格ベースで加重平均しており、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「稼働率」は、2020年8月末日現在における取得予定資産に係る建物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賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

P7

- 「取得（予定）価格合計」は、取得（予定）資産に係る売買契約書に記載された代金（税金は含みません。）に基づき記載しています。
- 「鑑定評価額合計」は、2020年8月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を用いてそれぞれ算定しています。
- 「平均NOI利回り」は、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIの取得（予定）価格に対する比率を取得（予定）価格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しています。
- 「平均残存賃貸借期間」は、2020年8月末日現在において締結されている取得（予定）資産の建物に係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しています。但し、準共有の形態で保有している物件については、準共有の持分割合を乗じた賃貸面積を用いて算定しています。
- 「稼働率」は、2020年8月末日現在における取得（予定）資産に係る建物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賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「エリア別比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。そのため、各エリア別比率を合計した割合が100.0%とならない場合があります。「その他」とは、関東圏及び関西圏以外の地域を指します。

注記

P10

1. 「都市別不動産投資総額」は、JLLが2020年上半期（1月から6月まで）の商業用不動産等の取引額（不動産を保有するSPC株式の取得、実質的に不動産取引である等一定の条件を満たす不動産会社のM&Aによるものを含みますが、法人単位の取引、開発案件及び集合住宅への投資は含みません。）を世界の都市別に米ドルに換算しています。取引額を米ドルに換算する上では、取引が行われた四半期の平均為替レートを用いています。
2. CBREが、不動産投資家を対象として、2020年6月（9日～30日）に実施したアンケート調査において「投資対象として魅力的なアセットタイプ」3つを質問し、その回答結果を集計しています。なお、各アセットタイプにおける割合の算出時に小数第一位を四捨五入していることから、全アセットタイプを合計した割合が100%を超えています。

P11

2. 「FTSE Global Equity Index Series Mid Cap」とは、FTSE社がFTSE Global Equity Index Series Ground Rulesにて定めるルールにおいて、英国のFTSE社が算出・公表している世界的な株価指数であるFTSE Global Equity Index Seriesのユニバース（組入対象銘柄）全体の時価総額の上位68%未満、86%以上に位置することその他の条件を満たす銘柄を示します。

P12

1. 「スポンサー・パイプライン」又は「パイプライン」とは、GLPと資産運用会社の間で締結された物件情報提供契約に基づく本投資法人による取得に係る優先的な物件情報提供の対象物件（以下「物件情報提供契約対象物件」といいます。）及び本投資法人が「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利又は取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡減させることができる契約形態の対象資産（以下「OTA対象資産」といいます。）を含む、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有する物件並びにGLPグループが自ら若しくはGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）からなるポートフォリオを意味します。スポンサー・パイプラインのうち物件情報提供契約対象物件については、物件情報提供契約により、GLPは、GLPグループが物件情報提供契約対象物件を売却しようとする場合に、一定の場合を除き、資産運用会社に対して売却情報の提供を優先的にを行い、一定期間誠実に協議を行う義務を負っているものの、当該物件を本投資法人に売却する義務はありません。なお、本資料の日付現在、物件情報提供契約対象物件はありません。また、スポンサー・パイプラインのうちGLPファンド物件については、当該物件の取得に関して、本資料の日付現在本投資法人又は資産運用会社に契約上の権利はありません。いずれの物件についても、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。なお、本資料に記載のスポンサー・パイプラインの規模は、GLPファンド物件の規模を記載しており、OTA対象資産については含めておりません。
2. スポンサー・パイプラインの金額については、2020年9月末日現在において竣工済の物件（但し、改修中の物件は除きます。）については取得済の直近の鑑定評価額、改修工を実施している物件については改修後の想定評価額、未竣工の物件については開発計画上の想定評価額に基づいてその合計の概算値を記載しています。また、スポンサー・パイプラインの延床面積合計については、2020年9月末日現在において竣工済の物件（但し、改修中の物件は除きます。）については主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積、改修工を実施している物件については改修後の想定延床面積、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその合計の概算値を記載しています。なお、これらの金額及び面積は、2020年9月末日現在の計画及び一定時点における評価に基づくものであり、今後の投資計画の変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により変動する可能性があります。

P13

1. 「鑑定キャップレート」とは、「GLP 西神」については2020年2月末日を価格時点とし、「GLP 廿日市」については2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法上の還元利回りをいいます。
2. 「売却キャップレート」とは、「GLP 西神」については2020年2月期における実績NOIの年換算額を譲渡価格で除した比率、「GLP 廿日市」については2020年8月期における実績NOIの年換算額を譲渡価格で除した比率をいいます。

注記

P14

- 「契約内定見込率」とは、2021年2月期において賃貸借期間が満了する賃貸借契約に係る賃貸面積のうち、新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意の上契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る賃貸面積の割合をいいます。
- 「賃料増額率」とは、当該計算期間に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち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、マルチテナント型物件（開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設）は倉庫部分、BTS型物件（Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する賃貸用物流施設）は全区画の賃料を基に、再契約又は新契約締結前の契約賃料（共益費を含みます。）に対する賃料の増額率を賃貸面積ベースで加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入しています。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（共益費を含みます。）の額を基準としています。以下同じです。
- 2020年8月期における契約更改面積約16万㎡は総賃貸面積（2020年8月末日時点）の約6%であり、賃料改定対象面積における増額改定対象面積の割合は約67%、同額での改定の割合は約33%となります。
- 2021年2月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意の上契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る契約条件に、契約協議中の契約条件を加味した上で、現行の契約賃料に対する賃料増額率を賃貸面積ベースで加重平均して算出した概算値を記載しています。
- 2021年2月期における想定契約更改面積約25万㎡は総賃貸面積（取得予定資産取得後）の約9%となります。

P16

- 「鑑定LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に含み益を加算した額に対する有利子負債の比率をいいます。「本借入れ実行後」の「鑑定LTV」は以下の計算式により求められる、本借入れ実行後における有利子負債が総資産に含み益を加算した額に占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、「本借入れ」とは、取得予定資産取得に伴い実施することを予定している借入れをいいます。

本借入れ実行後の鑑定LTV =
$$\frac{\text{（2020年8月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 + 本借入れ及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入れの期限前弁済及び取得予定資産に関連した消費税還付金を原資として実施することを予定している借入れの期限前弁済を前提とした2020年9月1日から本借入れ実行後までの有利子負債増減見込額）}}{\text{（2020年8月期末現在の貸借対照表上の総資産額 + 本借入れ、本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入れの期限前弁済を前提とした2020年9月1日から本借入れ実行後までの負債増減見込額 + 2020年9月1日から本借入れ実行後までの純資産増減見込額 + 本資料の日付現在の保有資産における2020年8月期末時点における含み益 + 取得予定資産の鑑定評価額合計 - 取得予定資産の取得予定価格合計）}} \times 100$$

「本借入れ実行後」の「鑑定LTV」は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額につき、2.「総資産LTV」と同様の基準により算出した見込額であり、実際の指標と一致するとは限りません。なお、2020年8月期末時点及び本借入れ実行後（見込み）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はそれぞれ、36.9%及び37.8%（見込み）となります。

- 「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をいいます。「本借入れ実行後」の「総資産LTV」は以下の計算式により求められる、本借入れ実行後における有利子負債の総資産に占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

本借入れ実行後の総資産LTV =
$$\frac{\text{（2020年8月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 + 本借入れ及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入れの期限前弁済及び取得予定資産に関連した消費税還付金を原資として実施することを予定している借入れの期限前弁済を前提とした2020年9月1日から本借入れ実行後までの有利子負債増減見込額）}}{\text{（2020年8月期末現在の貸借対照表上の総資産額 + 本借入れ及び本件第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入れの期限前弁済を前提とした2020年9月1日から本借入れ実行後までの負債増減見込額 + 2020年9月1日から本借入れ実行後までの純資産増減見込額）}} \times 100$$

本投資法人は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ51,333百万円及び2,279百万円を見込んでいますが、これらの金額は2020年11月16日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。この金額は、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利が対象投資口の全部について行使され、かつ、本件第三者割当における募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提とした本資料の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。このため、「本借入れ実行後」の「総資産LTV」も実際の指標と一致するとは限りません。具体的には、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも低額となった場合又は海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、若しくは、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は上記見込額より減少することとなり、本借入れの金額はその限度で変動し、実際の総資産LTVは上記記載の数値より高くなります。また、国内一般募集及び海外募集における実際の発行価額並びに本件第三者割当における実際の発行価額が上記見込額よりも高額となった場合には、実際の発行価額の総額が上記の見込額よりも増加することとなり、本借入れの金額はその限度で変動し、実際の総資産LTVは上記記載の数値よりも低くなります。

注記

P17

1. 取得予定資産取得後の数値を取得（予定）価格に基づいて記載しています。
2. 2020年8月末日時点の数値を基に2020年10月9日に売却した「GLP 廿日市」を除いた数値を記載しています。なお、含み益を有していることは、将来の物件売却により当該含み益を顕在化できることを保証するものではありません。また、「含み益率」は、含み益（2020年8月期末算定価格-2020年8月期末簿価）÷2020年8月期末簿価を、小数第一位を四捨五入して算出しています。
3. 「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。

$$\text{賃料ギャップ} = (\text{市場賃料} - \text{現行賃料}) \div \text{現行賃料} \times 100$$

「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月期末時点において保有していた全75物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2019年12月末日時点の坪当たり想定成約賃料水準（共益費を含みます。）（表面賃料）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用いています。なお、想定成約賃料水準は新規又は既存のテナントとの賃貸借契約における賃料を反映した数値ではありません。

「現行賃料」は、本投資法人が2020年2月期末時点において保有していた全75物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2020年2月期末時点の坪当たり契約賃料（共益費を含みます。）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用いています。

P20

4. 「テナント構成」は、2020年8月末日時点の賃貸可能面積に占める各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。また、「3PL」の括弧内には顧客企業の業種を記載しています。以下同じです。なお、「GLP横浜」の各テナントの賃貸面積の割合は、「3PL」については小数第一位を切り捨て、「精密機器」及び「スポーツ用品」については、小数第一位を四捨五入することで、合計を100%としています。