

2019年8月期(第15期)決算説明資料



2019年10月16日

GLP 投資法人 (3 2 8 1)



Investment In Modern Logistics Facilities

01 2019年8月期(第15期)のハイライト

04 着実に遂行されるGLP投資法人の成長戦略

内部成長

05 力強い賃料増額が継続

06 過去6か月の主な増額改定事例

外部成長

07 既存ブリッジスキームの再編を通じた新規3物件の組み入れ

08 新規OTA対象資産の概要

財務戦略

09 借入金利の低減と借入期間の長期化を推進

10 長期安定的な財務基盤を維持

ESGの取り組み

11 環境(Environment)

12 社会(Society)

13 ガバナンス(Governance)

02 2019年8月期(第15期)決算の概要

15 2019年8月期: 決算の概要(対期首予想比)

16 2019年8月期: 1口当たり分配金の変動(対前期比)

17 2020年2月期及び2020年8月期 業績予想の概要

18 上場以降のトラック・レコード

19 投資口価格の推移

03 物流不動産マーケットの動向

21 力強い需要に支えられる物流不動産マーケット

22 先進的物流施設の需要の拡大を支える主なトレンド

23 物流不動産キャブプレートの下トレンドは継続

24 市場環境の認識と本投資法人の成長戦略

04 Appendix

26 OTAブリッジスキームの概要

27 物件譲渡資金を活用したリファイナンス

28 リテール・グリーンボンドの発行

29 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

30 稼働した物流施設の安定性

31 GLP投資法人のコミットメント

32 スポンサー持分の変動: スポンサーのコミットは継続

33 GLP投資法人が誇る5つの強み

34 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

35 クオリティと規模を備えたパイプライン

36 優先交渉権対象物件一覧

37 GLPファンド保有物件の概要

38 GLPの内部成長力の源泉

39 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

40 今後の内部成長の機会

41 有利子負債の状況

42 借入金利の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地

43 GLP投資法人のポートフォリオの特徴

44 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

45 GLP投資法人保有資産及びパイプライン

46 ポートフォリオ一覧

49 鑑定評価額一覧

53 含み益の拡大

54 上場以来の1口当たり分配金の推移

55 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移

56 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

57 投資主の状況

01 2019年8月期(第15期)のハイライト

04 着実に遂行されるGLP投資法人の成長戦略

内部成長

05 力強い賃料増額が継続

06 過去6か月の主な増額改定事例

外部成長

07 既存ブリッジスキームの再編を通じた新規3物件の組み入れ

08 新規OTA対象資産の概要

財務戦略

09 借入金利の低減と借入期間の長期化を推進

10 長期安定的な財務基盤を維持

ESGの取り組み

11 環境(Environment)

12 社会(Society)

13 ガバナンス(Governance)

着実に遂行されるGLP投資法人の成長戦略

1 強い需要とGLPのリーシング力による高い賃料増額と高稼働を両立

- 増額改定床面積の賃料改定上昇率は4.7%と3期連続で4.5%以上を達成
- 2019年8月期末のポートフォリオ稼働率は99.9%を達成
- 好調なマーケット環境を背景に、来期以降も大幅な増額改定が見込まれる

2 外部成長戦略の一翼を担うブリッジスキームを強化

- 既存のブリッジファンドに新たに好立地で高品質な3物件を追加して再編
- ブリッジファンドの延床面積は48.0万m²に拡大
- 今回の再編により、優先交渉権期限は2ブリッジファンドそれぞれ1年2ヵ月と2年2ヵ月の延長を達成

3 低金利環境を活かし、借入期間長期化と金利コストの大幅削減を前倒しで実行

- 借入金利1.25%の約200億円のリファイナンスを前倒しで実施し、借入期間7年・借入金利0.34%での調達により金利コストを▲91bps
- 本投資法人初となるリテールグリーン債券を発行し、個人投資家層を拡大(80億円、年限10年間)
- 平均借入期間は6.9年から7.2年に0.3年伸びた一方で、平均借入金利は0.65%から0.59%へと▲7bps

内部成長 力強い賃料増額が継続

上場以降
14期連続賃料増額

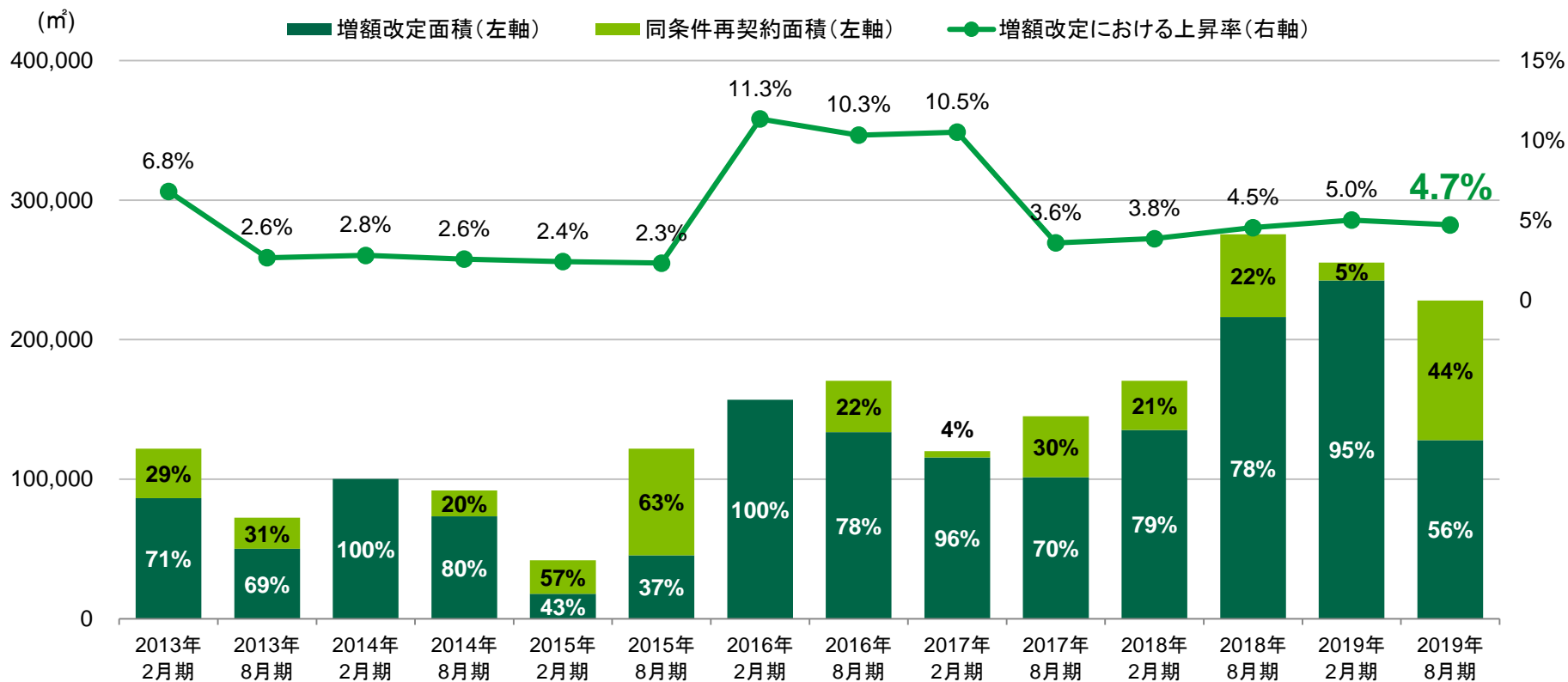
上場以降
減額改定なし¹

2019年8月期末稼働率
99.9%²

上場来再契約率
89%

テナント入替時
平均ダウンタイム
3か月

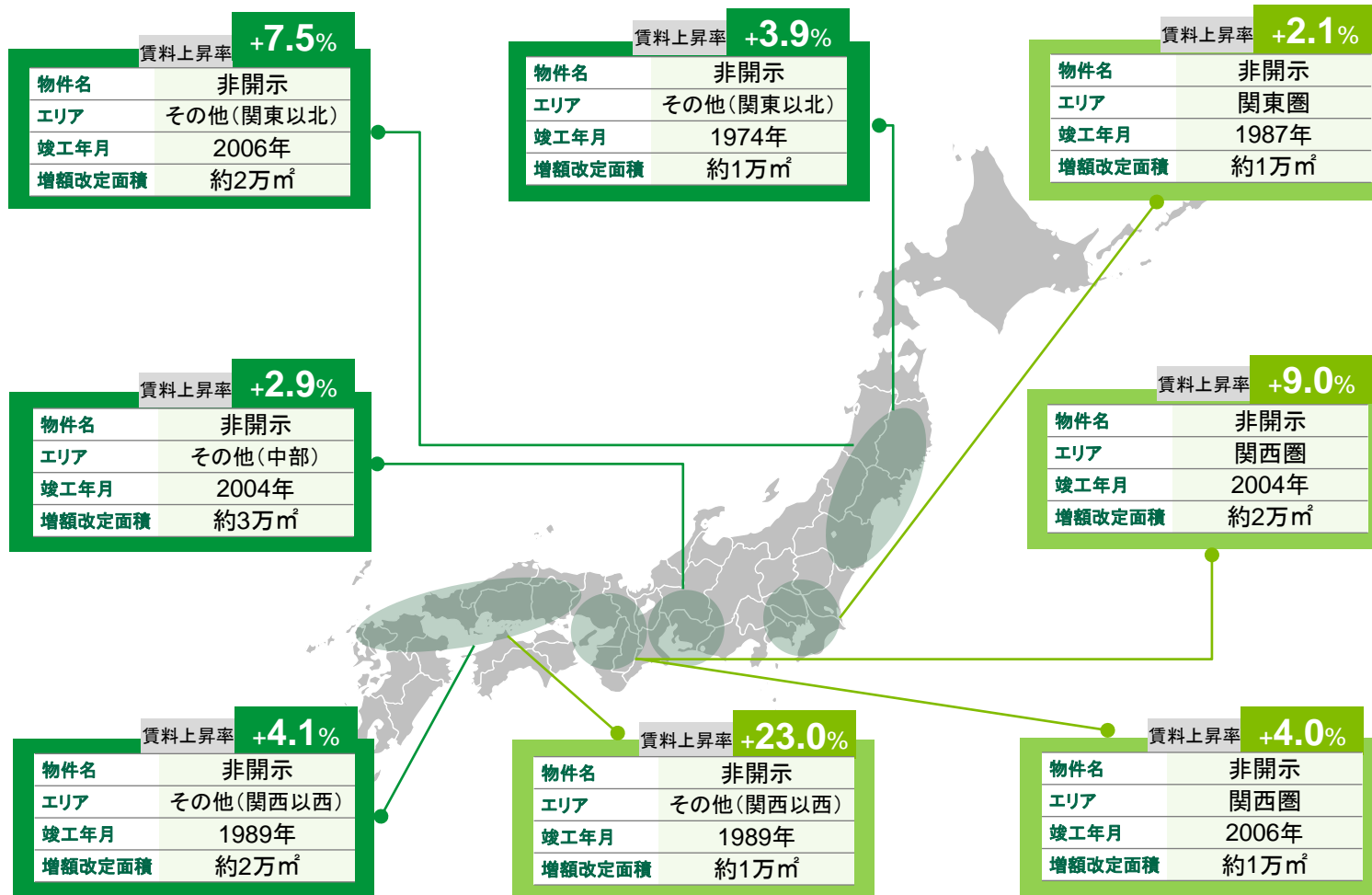
上場以降変わらぬ力強い内部成長を継続



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 過去6か月の主な増額改定事例



現契約満期

■ 2019/8期(当期)

■ 2020/2期(来期)

外部成長 既存ブリッジスキームの再編を通じた新規3物件の組み入れ

- 優先交渉対象物件が、3物件増加。うち、1物件は、GLPグループのフラッグシップ物件であるGLP横浜
- 優先交渉期限が、それぞれ約1年2か月及び2年2か月延長
- 簿価逡減によるパーアウト可能時期は短縮

新規ブリッジファンド

ブルーロジスティクス3合同会社

既存3物件16.2万㎡

GLP狭山日高 I



GLP狭山日高 II



GLP川島



新規1物件9.9万㎡

GLP横浜



ブルーロジスティクス4合同会社

既存2物件15.6万㎡

GLP座間



GLP柏 II



新規2物件 6.2万㎡

GLP新座



GLP六甲Ⅲ



再編及び新規組み入れによる効果

優先交渉期限

2022年3月末
(+1年2ヶ月)²

パーアウト可能時期¹

2020年3月1日以降
(▲3ヶ月)²

優先交渉期限

2023年3月末
(+2年2ヶ月)²

パーアウト可能時期¹

2020年3月1日以降
(-)²

1. パーアウト可能時期とは、優先交渉権の行使による物件の取得価格が、ブリッジファンドがこれらの物件を取得した際の価格以下まで逡減することが見込まれている時期
2. 括弧内は既存ブリッジスキームとの比較を記載

新規OTA対象資産¹の概要

■ 今後の成長の布石となる高品質かつ好立地物件を組み入れ

プライム立地のフラッグシップ物件

GLP 横浜



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"> ■ 京浜急行「生麦」駅から徒歩圏内 ■ 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
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地上5階建て ■ 免震構造採用 ■ ランプウェイによる各階ダイレクトアクセス
稼働率	100%

着工前に100%稼働が決定

GLP 新座



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"> ■ 都心から約25km ■ 関越自動車道「所沢」ICから約1.5km ■ JR武蔵野線「新座」駅より徒歩圏内
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地上4階建て定温倉庫(1~3階は18℃、4階が常温) ■ 梁下有効天井高 6.0m~6.5m ■ 床荷重 1.7t/㎡(一部除く) ■ 移動式ラック
稼働率	100%

着工前に100%稼働が決定

GLP 六甲III



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"> ■ 大阪中心部から約22km ■ 阪神高速湾岸線「六甲アイランド北」ICから約2.7km ■ 六甲ライナー「マリナーパーク」駅より約1.0km
物件の主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地上4階建てドライ倉庫 ■ 梁下有効天井高 5.5m ■ 床荷重 1.5t/㎡ ■ 休憩室
稼働率	100%

出所: 日本GLP株式会社及び本資産運用会社

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う

財務戦略 借入金利の低減と借入期間の長期化を推進

200億円のリファイナンスを前倒しで実行

- 既存借入金のリファイナンスを通じて支払利息を大幅に低減(▲90百万円¹)
- 期限前返済により生じた金利スワップ契約の解約費用の一部をGLP福岡の売却益にて吸収

	借入残高 (百万円)	借入期間 (年)	借入金利 ² (%)
返済借入金	20,040	6.4	1.25

	借入残高 (百万円)	借入期間 (年)	借入金利 ² (%)
新規借入金	20,040 (-)	7.0 (+0.7)	0.34 (▲91bps)

リテール・グリーンボンド80億円の発行

- 低利かつ長期の資金を調達
- 個人投資家層拡大による資金調達手段の多様化

	借入残高 (百万円)	借入期間 (年)	借入金利 ² (%)
返済借入金	9,500	3.2	0.66

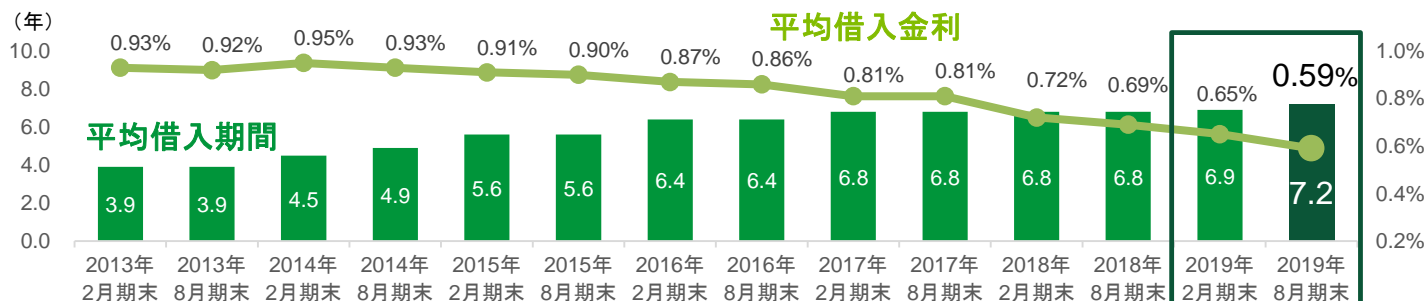
	発行金額 (百万円)	年限 (年)	利率 ² (%)
リテール・ グリーンボンド	8,000 (▲1,500)	10 (+6.8)	0.608 (▲5bps)

平均借入期間

6.9年 ⇒ 7.2年(残存4.7年)

平均借入金利

0.65% ⇒ 0.59%(前期比▲7bps)



金利削減効果³
97百万円/期
(巡航)

1. 期限前返済時の借入金利と新規借入金の借入金利の差を基に半年分の支払利息削減額を計算
 2. 小数第3位を四捨五入して記載
 3. 各期末時点の有利子負債残高、平均借入金利を基に半年分の金利削減効果を試算

財務戦略 長期安定的な財務基盤を維持

J-REITトップクラスの財務基盤

(2019年8月末日時点)

信用格付(JCR)

AA(安定的)

信用格付AA以上¹

17/63銘柄

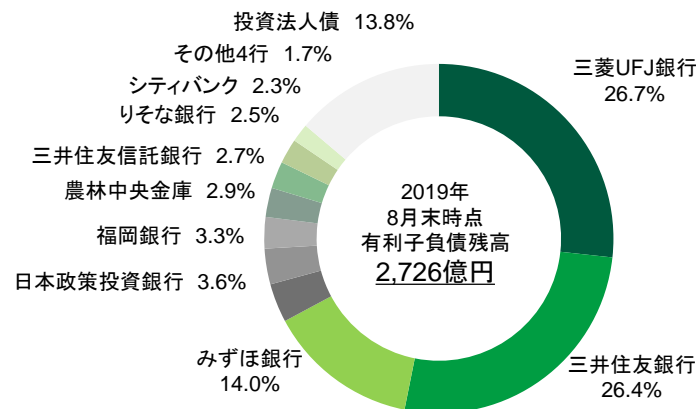
平均借入期間 **7.2年**
(前期比 +0.3年)

平均残存期間 **4.7年**
(前期比 +0.3年)

平均借入金利 **0.59%**
(前期比 ▲7bps)

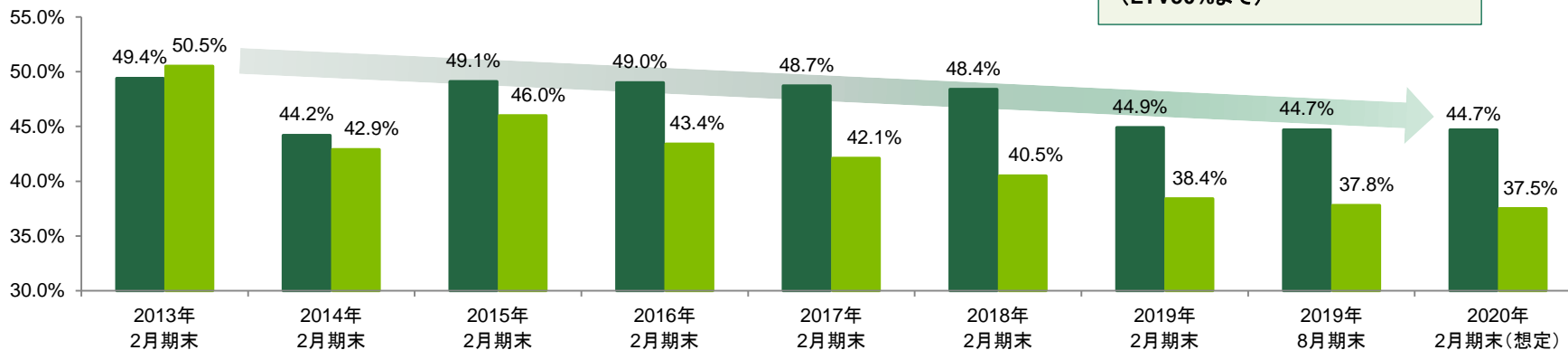
金利固定化比率 **94.3%**
(前期比 +3.2%)

有利子負債の分散状況



LTVを引き下げ、財務基盤の更なる安定化を促進

■総資産LTV ■鑑定LTV



借入余力 (LTV50%まで) **約640億円**

1. 2019年9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. 2020年2月期末(想定)鑑定LTVは、2019年8月末日時点で保有の75物件について2019年8月末日を価格時点とする鑑定評価額に基づき算出

ESGの取り組み 環境(Environment)

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(2019年9月10日)



■ 本投資法人は2019年に実施された「GRESB評価」において、5年連続で「Green Star」評価を取得し、「GRESBレーティング」においては、4年連続で「4スター」の評価を取得しました。

BELS評価の取得例

評価ランク★★★★★



評価ランク★★★★



環境に配慮した建物



太陽光パネル



風力発電



LED照明



水蓄空調システム

環境負荷低減の促進



省エネガイド

ごみの分別



CASBEE評価の取得(2019年6月28日)

■ 2019年6月、GLP厚木IIIにおいて「CASBEE 不動産評価認証」(評価ランク「S」)を新規に取得。

評価ランク★★★★★(Sランク)の例



グリーンボンドの発行



- 2018年12月、本投資法人として初のグリーンボンド51億円を発行。
- 2019年7月、物流リート初のリテール・グリーンボンド(愛称:ECO ロジボンド)80億円を発行。

ESGの取り組み 社会(Society)

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

海岸のごみ拾いを実施



鎌倉(由比ヶ浜海岸)のビーチクリーンボランティアを実施

スポーツ交流会の実施



児童養護施設に暮らす子ども達とボルダリング大会を開催

「絵本を届ける運動」への参加



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

GLPグループの保有する物件設備における取り組み

安全性の確保

GLPグループでは、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

地域の防災拠点化

GLPグループ保有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しています。



GLP厚木 II



GLP吹田

周辺環境・コミュニティへの配慮

GLPグループでは、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も貢献すべく、外構緑化等で周辺環境へ配慮しています。



外構緑化



フォトロード

ESGの取り組み **ガバナンス(Governance)**

ガバナンス体制強化の為のあらゆる取り組み

GLPグループでは、上場以来ガバナンス体制を強化し続け、投資主利益の最大化を追求しております

<p>1 投資主利益に即した業績連動型資産運用報酬の採用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した業績連動型の資産運用報酬体系 ■ 資産運用会社の経営陣に対するボーナスが「EPU(1口当たり当期純利益)」と「投資口価格の相対的パフォーマンス(対東証リート指数)」に連動したインセンティブ型報酬
<p>2 利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制の導入</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ コンプライアンス委員会・投資委員会の外部委員による利害関係人取引に対する拒否権 ■ 外部委員選任における投資法人役員会での拒否権
<p>3 スポンサーグループのコミットメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーが投資口を保有することで、スポンサーと投資主の利益を一致
<p>4 フェアディスクロージャーを追求した透明性の高い適切な情報開示</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ J-REIT初となる、公募増資時の海外投資家向けマネジメント・コールの開催の取組みによる幅広い投資主への情報開示 ■ J-REIT初となる、決算説明会における幅広い投資主への情報開示を目的とした電話会議システムの導入 ■ 日英同時のディスクロージャー

02 2019年8月期(第15期)決算の概要

- 15 2019年8月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 16 2019年8月期: 1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 17 2020年2月期及び2020年8月期 業績予想の概要
- 18 上場以降のトラック・レコード*
- 19 投資口価格の推移

2019年8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+1.4%を実現

項目		2019年 2月期実績	A 期首予想 (4/15時点)	B 2019年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	18,691	19,875	19,891	16
	営業利益	10,185	10,737	10,852	114
	経常利益	8,946	9,462	9,575	113
	当期純利益	9,052	9,462	9,612	150
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,657	2,764	2,802	38
	利益超過分配金を除く (1)	2,361	2,468	2,508	40
	利益超過分配金 (2)	296	296	294	▲2
その他	稼働率 ¹	99.2%	—	99.9%	—
	NOI(百万円)	16,090	16,014	16,109	95
	NOI利回り ²	5.2%	—	5.3%	—

(金額単位:百万円)

2019年8月期
当期純利益における主な差異要因
(期首予想比: **+150**)

+96

NOIの増加

- ・増額改定等による賃貸事業収入増加 +9
- ・発電設備賃貸収入の増加 +17
- ・LED補助金収入の増加 +27
- ・水道光熱費等の減少 +36
- ・その他 +5

+18

各種費用の減少

- ・減価償却費の減少 +18

+36

特別損益の計上

- ・台風被害に係る特別損益 +36³

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載

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

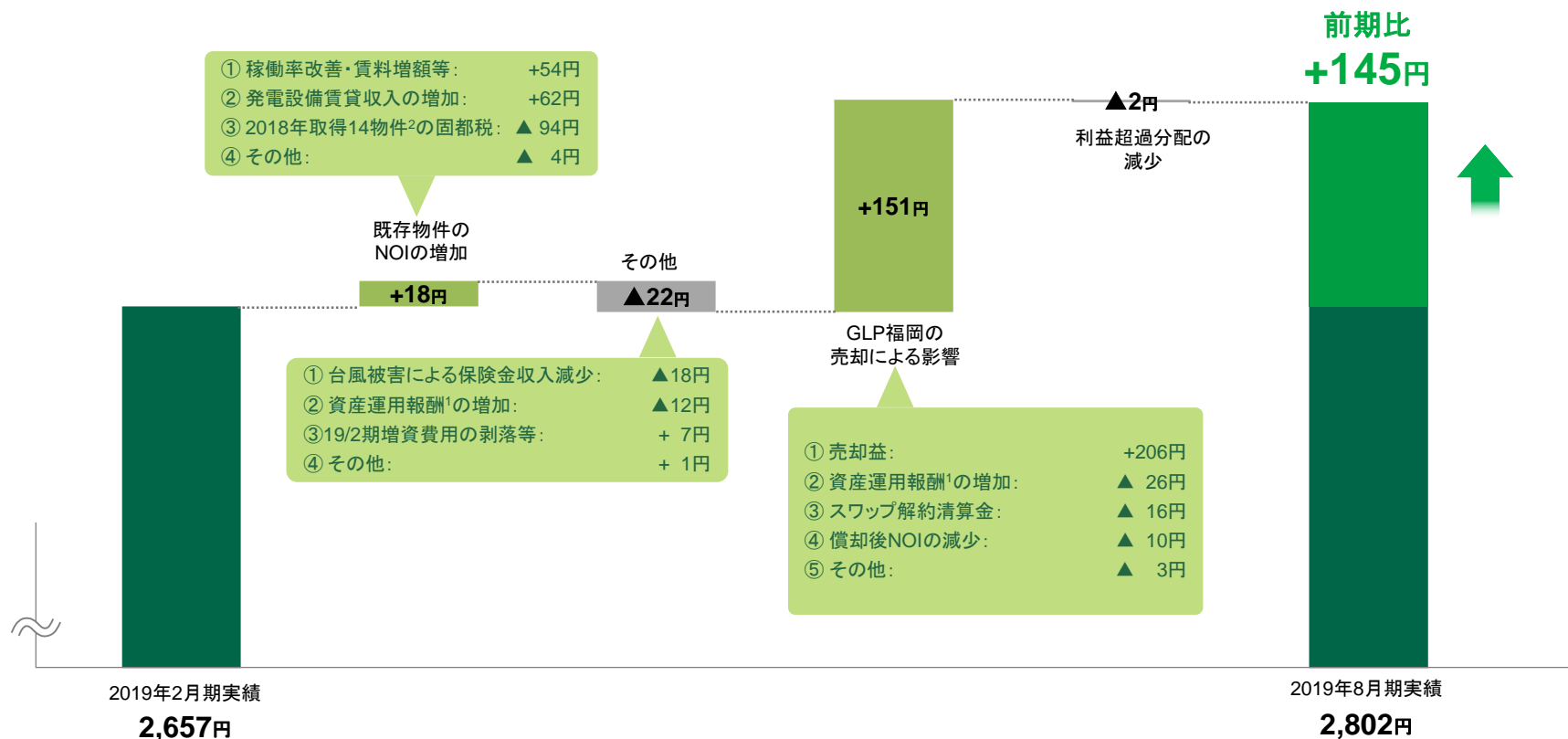
なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載

2. NOIから固都税ブースト(P55 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

3. 2018年に発生した台風21号と24号被害により被災した資産に関連する保険金の受取額231百万円から原状回復費用194百万円を差し引いた金額。主な被害は、GLP舞洲II 116百万円及びGLP尼崎48百万円

2019年8月期：1口当たり分配金の変動(対前期比)

GLP福岡の売却益及び賃料増額等により+5.5%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「GLP福岡の売却による影響」に含めて記載
 2. 太陽光発電設備13設備を含む

2020年2月期及び2020年8月期 業績予想の概要

- 2020/2期当期純利益は、物件売却益の剥落及び季節要因により、前期比▲888百万円
- 2020/2期分配金予想は、75物件ベース巡航(冬期)を32円超過

項目		A 2019年 8月期実績	B 2020年 2月期予想 ¹	B - A	2020年 8月期予想 ¹
運用状況 (百万円)	営業収益	19,891	18,789	▲1,102	18,823
	営業利益	10,852	9,811	▲1,040	9,944
	経常利益	9,575	8,725	▲850	8,845
	当期純利益	9,612	8,723	▲888	8,843
1口当たり 分配金 (円)	合計(1)+(2)	2,802	2,570	▲232	2,599
	(1)利益超過分配金を除く	2,508	2,275	▲233	2,306
	(2)利益超過分配金	294	295	+1	293

75物件ベースの1口当たり巡航分配金2,538円(冬期)²

主な差異要因	分配金影響額(円)
・稼働改善等によるNOIの増加	+25
・ファイナンスコストの減少	+13
・資産運用報酬の増加等	▲6

巡航分配金比: +32

2020年2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: ▲888)

▲632 GLP福岡売却による影響

・不動産等売却益の剥落	▲786
・NOIの減少	▲1
・資産運用報酬の減少	+80
・スワップ解約清算金の剥落	+61

分配金影響額(円)

▲166

▲98 既存物件の償却後NOIの減少

・リーシング手数料の増加等	▲74
・減価償却費の増加	▲12

▲26

+159 ファイナンスコスト及び資産運用報酬の減少

・ファイナンスコストの減少	+115
・資産運用報酬の減少	+44

+42

▲317 季節要因及び一時要因(売却以外)

・発電設備賃貸収入の減少	▲253
・2019年8月期台風被害に係る 特別損益等の剥落	▲36
・LED補助金収入の剥落	▲27

▲83

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載

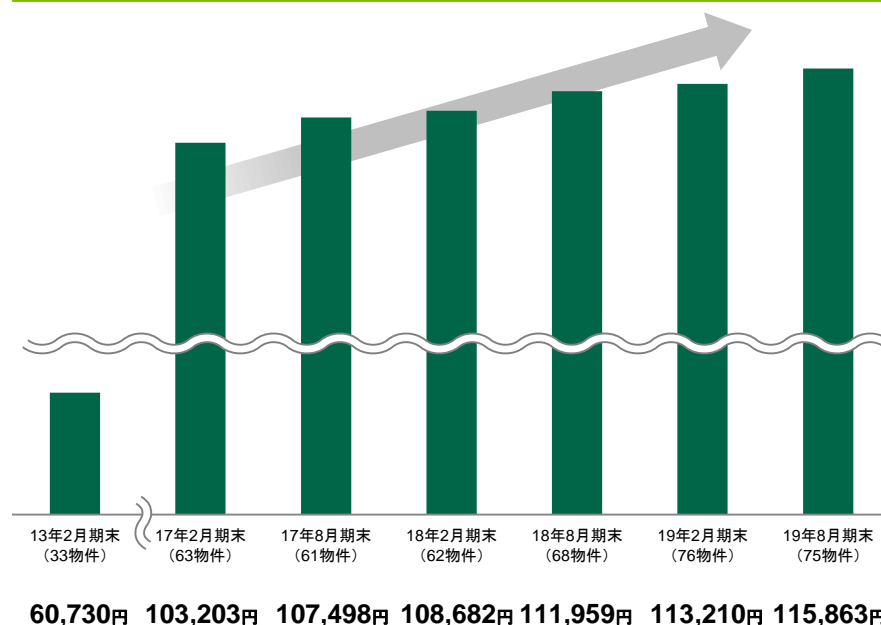
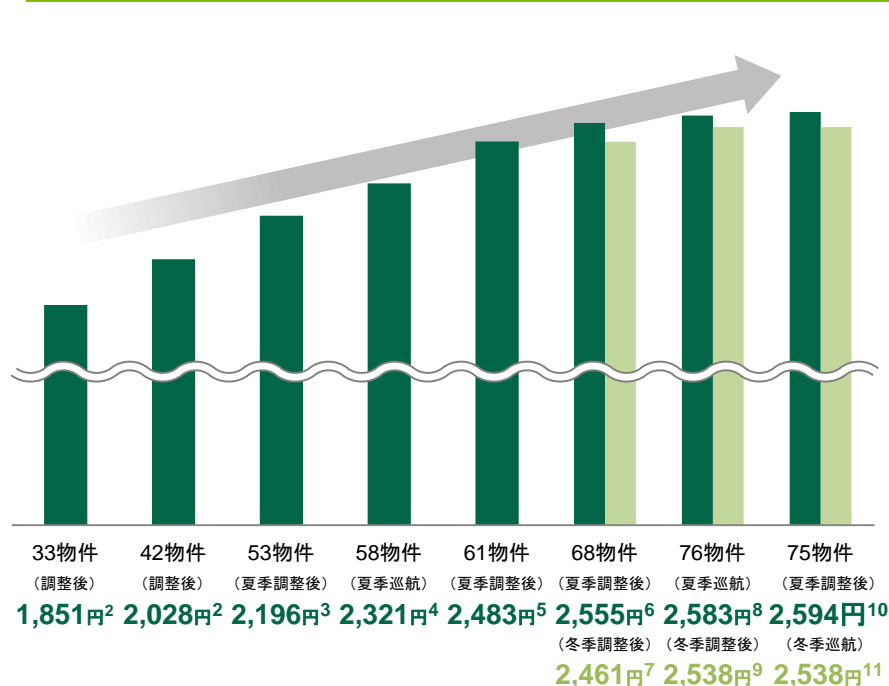
1. 2019年10月16日付「2019年8月期 決算短信」に記載の2020年2月期及び2020年8月期業績予想

2. P18の(注11)参照

上場以降のトラック・レコード

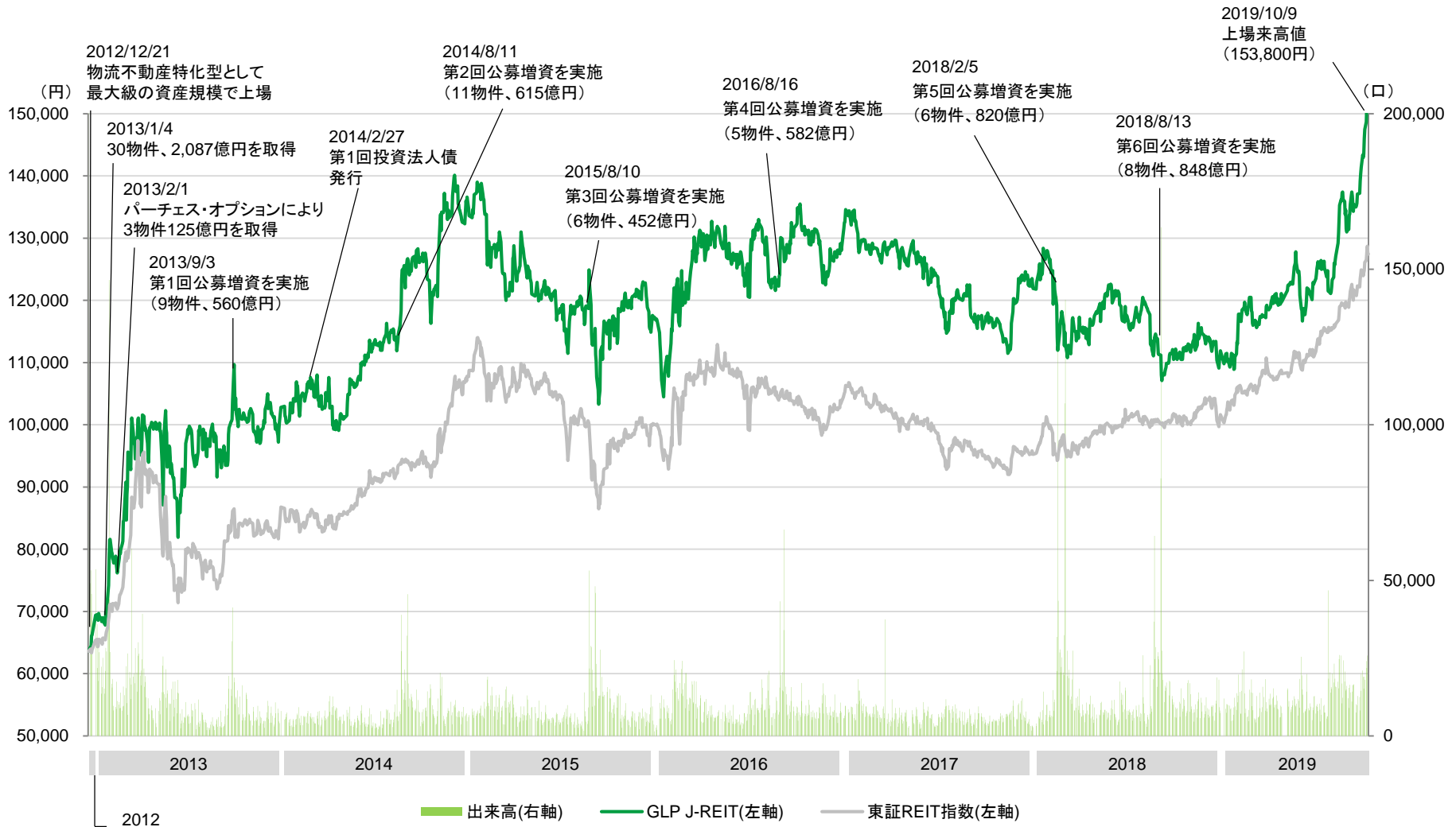
1口当たり巡航分配金(夏季)¹ + 40.1%

1口当たりNAV + 90.8%



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.55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.55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

投資口価格の推移



03 物流不動産マーケットの動向

- 21 力強い需要に支えられる物流不動産マーケット
- 22 先進的物流施設の需要の拡大を支える主なトレンド
- 23 物流不動産キャップレートの低下トレンドは継続
- 24 市場環境の認識と本投資法人の成長戦略

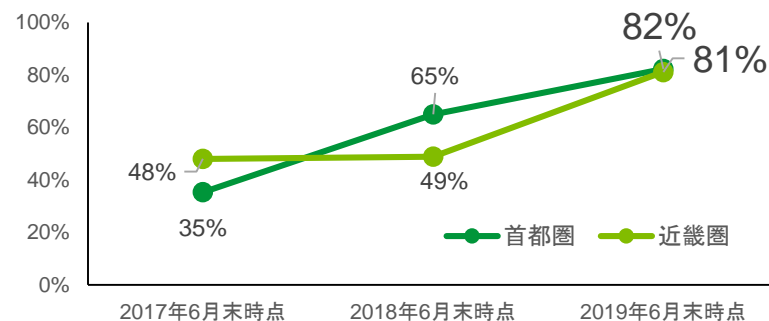
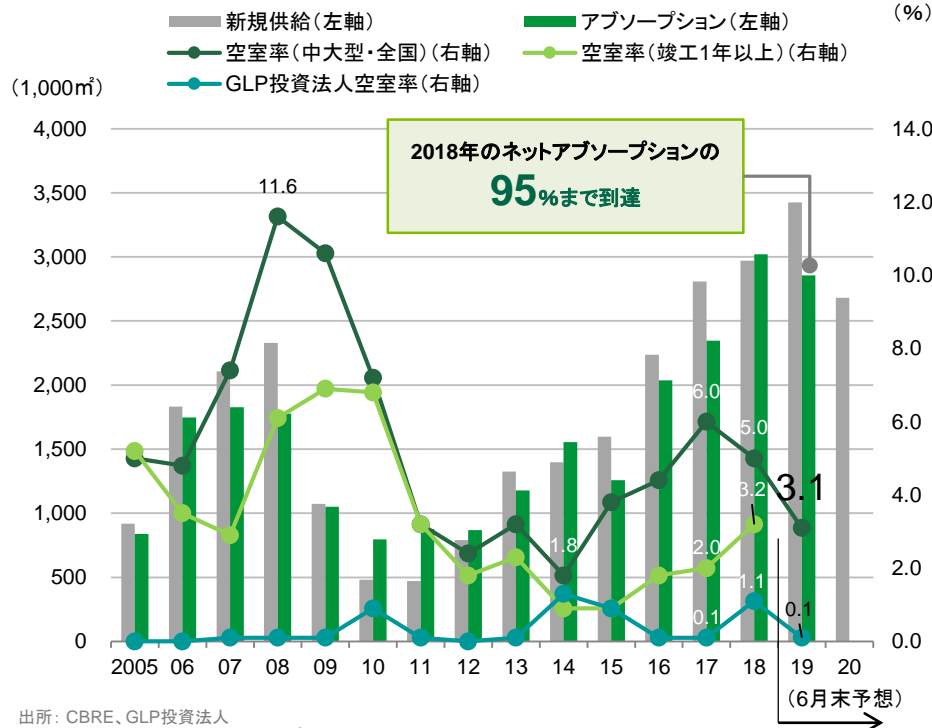


力強い需要に支えられる物流不動産マーケット

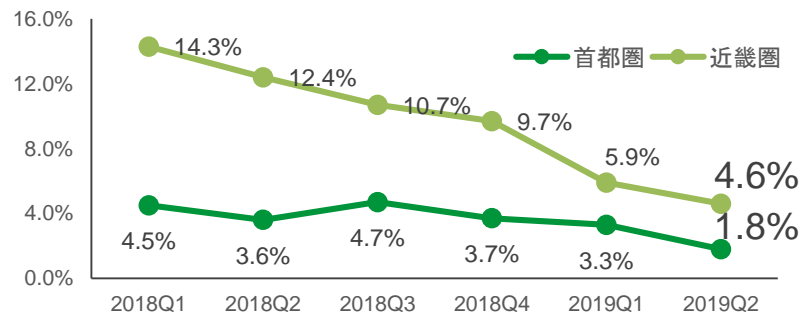
過去最高の供給下においても
需給はタイトに

テナント内定率¹は前年より大幅上昇

物流不動産の需給と空室率の推移



空室率は急速に改善し過去最低水準に



出所: CBRE、GLP投資法人

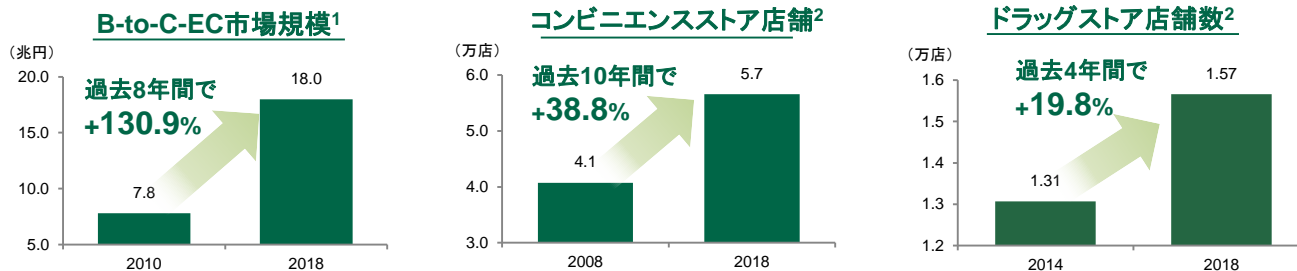
1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象。
2. 新規供給は新たに建設された賃貸用物流施設の面積(賃貸可能面積ベース)。ただし、2019年以降はCBREによる2019年6月末時点の予想を記載。
3. ネット・アブソープションは、稼働床面積の増減(賃貸面積ベース)を意味する。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたもの。
4. 空室率は賃貸可能面積ベースで算出。なお、全国及び竣工1年以上の空室率については、各年の12月末時点。ただし、2019年の全国空室率については6月末時点のものを記載。
5. 本投資法人の空室率については、各年の12月末時点で本投資法人が保有していたポートフォリオにおける稼働率を記載。ただし、2019年は6月末時点のものを記載。

出所: CBRE

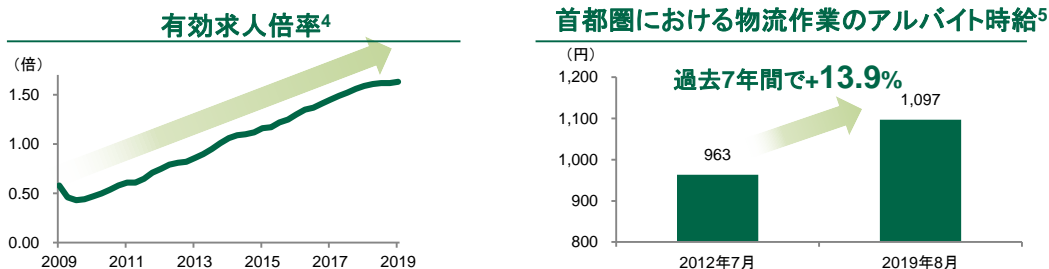
1. 「テナント内定率」は、各調査時点における賃貸借契約の内定率を示し、各年の竣工済み及び供給予定の物流施設に係る新規供給床面積の合計値に対する、各調査時点における賃貸募集を停止していることが把握できる場合の面積の合計値の比率。

先進的物流施設の需要の拡大を支える主なトレンド

消費構造の変化による、小口配送増加・物流複雑化への対応の必要性



コスト増加に直面する物流会社からの、オペレーション効率化の必要性

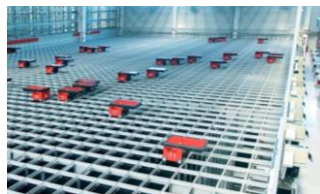


テナントの物流施設に対するニーズの多様化

撮影スタジオ



省人化ロボット



開発ラボ



製造拠点



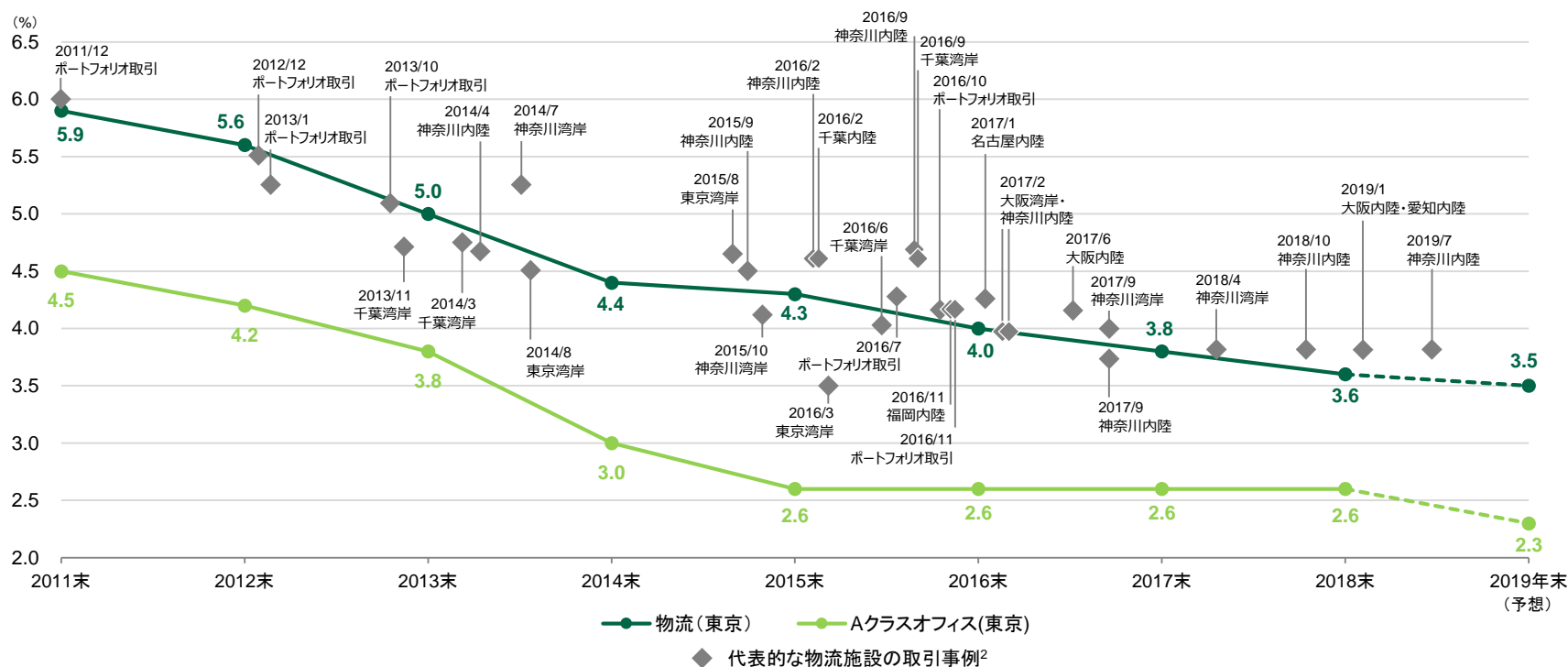
先進的物流施設の需要拡大

1. 経済産業省「我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備」
 2. 経済産業省「商業動態統計調査」
 3. 厚生労働省「有効求人倍率（新規卒卒者を除きパートタイムを含む）実数」
 4. 厚生労働省「一般職業紹介状況」
 5. ジョブズリサーチセンター「アルバイト・パート全国エリア別募集時平均時給調査」

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¹



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

市場環境の認識と本投資法人の成長戦略

環境認識

本投資法人の成長戦略

物流不動産 賃貸市況

- 物流不動産への需要は衰えることなく、ファンダメンタルは引き続き好調
- 大量供給と言われた2019年においても、ほとんどの物流施設がリースアップされ、空室率は低下

- 良好な立地、賃料ギャップ、スポンサーグループのリーシング力を挺に、引き続き力強い賃料増額を継続
- 拡大する需要を背景に、高稼働率を維持

物流不動産 取引状況

- 物流不動産のキャップレートは引き続き低下傾向で、取得環境は依然として厳しい状況

- 資本コストを意識した投資家価値の拡大につながる物件取得・増資の継続
- OTAブリッジスキームを活用し、物件取得のサイズ／タイミングの柔軟性を確保
- 含み益の実現を伴う、戦略的な物件入替えを常時検討

金融市場

- 低金利が長期化し、低コストでの調達が可能
- 米国の利下げ等によって、低金利環境は今後も継続する可能性が高い

- 金融機関との良好なリレーションを継続
- リファイナンス、低コストの投資法人債によるコスト削減を継続
- 市場反転局面への備えとしての借入余力の維持

ESG

- ESG投資は着実に市場に浸透
- 企業価値の向上のための従来のCSRの枠組みを超え、企業価値向上のみならず持続的な利益貢献も意識されている現状

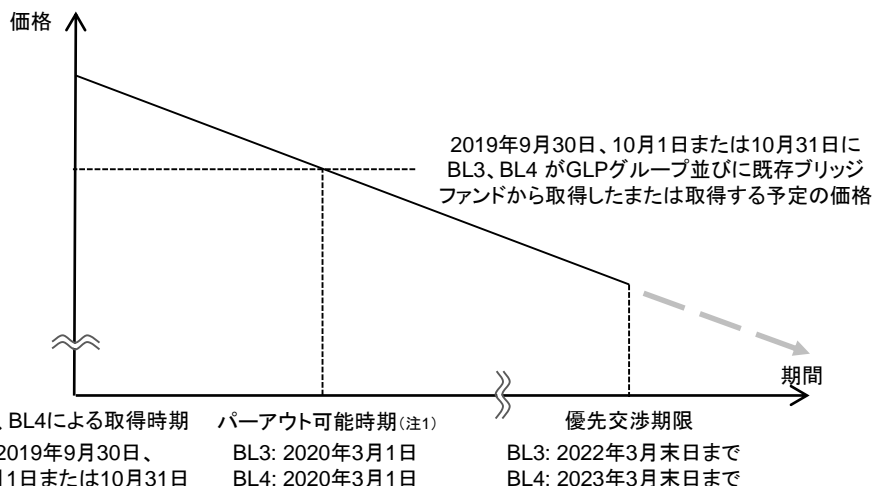
- 環境に配慮した先進的物流施設の取得・社会貢献活動を通じて、社会と共存しながら持続的に利益獲得が可能なビジネスモデルの構築
- 業績連動型運用報酬の導入やフェアディスクロージャーの徹底による投資主目線に立脚した革新的取組みの継続

04 Appendix

- 26 OTAブリッジスキームの概要
- 27 物件譲渡資金を活用したリファイナンス
- 28 リテール・グリーンボンドの発行
- 29 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
- 30 稼働した物流施設の安定性
- 31 GLP投資法人のコミットメント
- 32 スポンサー持分の変動: スポンサーのコミットは継続
- 33 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 34 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
- 35 クオリティと規模を備えたパイプライン
- 36 優先交渉権対象物件一覧
- 37 GLPファンド保有物件の概要
- 38 GLPの内部成長力の源泉
- 39 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
- 40 今後の内部成長の機会
- 41 有利子負債の状況
- 42 借入金利の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地
- 43 GLP投資法人のポートフォリオの特徴
- 44 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
- 45 GLP投資法人保有資産及びパイプライン
- 46 ポートフォリオ一覧
- 49 鑑定評価額一覧
- 53 含み益の拡大
- 54 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 55 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 56 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 57 投資主の状況

OTAブリッジスキームの概要

本8物件にかかる取得希望価格合計の逓減のイメージ図



(注1) 本ブリッジファンドからの取得価格は、BL3、BL4いずれも2020年3月1日以降に取得する場合には、原則、本ブリッジファンドによる取得価格を下回る額となる条件を取得希望価格としています。
 (注2) 上記は、本表明書の差入日時点における本8物件にかかる想定物件収支と本ブリッジファンドの運営に合理的に必要な費用を前提に計算される取得希望価格に基づき取得することとなった場合の、本ブリッジファンドの本8物件の保有期間(買主による取得時期)に応じた取得価格の推移イメージ図です。また、実際の取得価格は、ブリッジファンドが本8物件から得る賃貸収益の額や、金利動向等を踏まえたブリッジファンドとの交渉により決定されることになるため、上記のイメージとは異なる可能性があります。

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(注1)を含む)

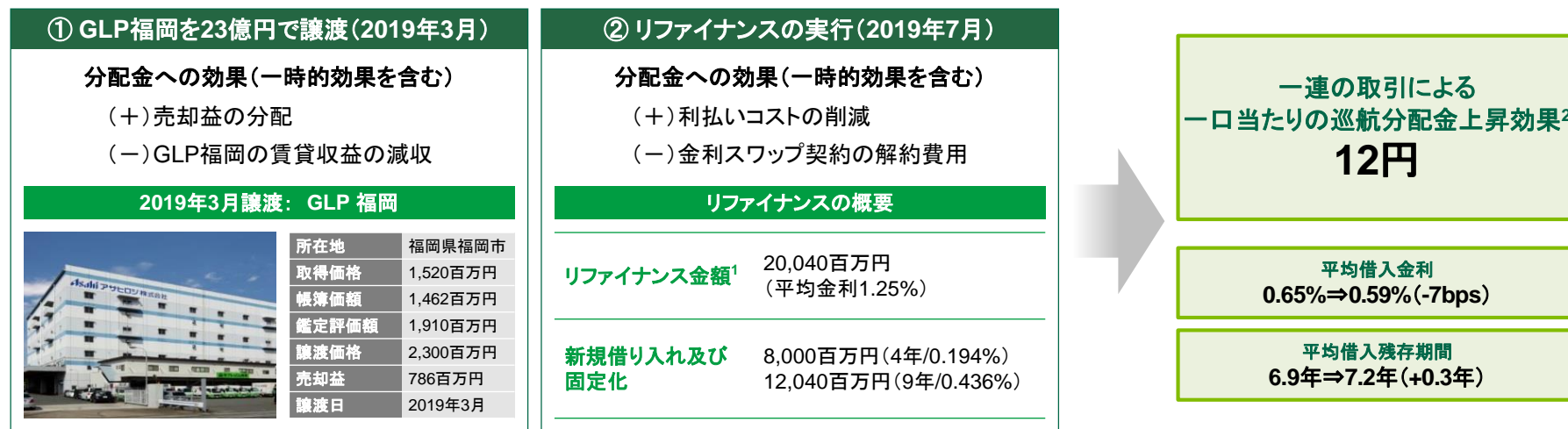
(注1) 後継ブリッジファンドとはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が優先交渉権を保有するSPCを想定しています。

GLPグループが開発した立地競争力とクオリティの高い8物件にかかる優先交渉権を確保
 プロパティマネジメント等の物件管理・運営は引き続きGLPグループが継続

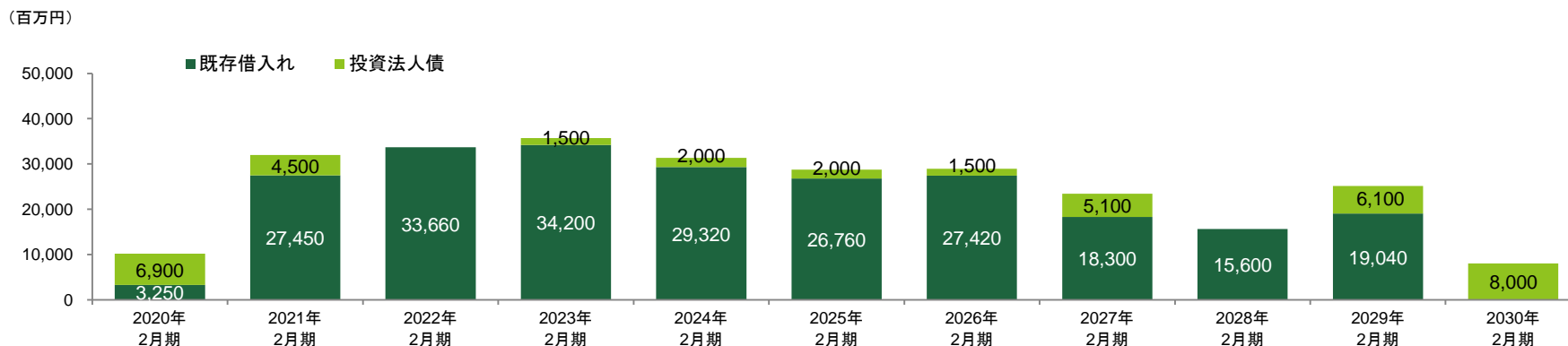


物件譲渡資金を活用したリファイナンス

- 2019年3月に実行したGLP福岡の譲渡資金を活用し、2019年9月及び2020年1月に返済予定であった資金を早期返済しリファイナンスを実行
- 物件譲渡に伴う収益減少を考慮しても、本一連のリファイナンスによる利払いコスト削減効果により、一口当たり巡航分配金が12円上昇



既存借入れ及び投資法人債の返済期限(2019年8月末日時点)



1. 2019年7月に期限前返済した借入金(295.4億円)の内、80億円についてはリテール・グリーンボンドにより調達した資金により返済し、15億円についてはGLP福岡の譲渡資金及び手許資金により返済しており、残りの200.4億円をリファイナンスしています

2. GLP福岡の譲渡による償却後NOIの減少と本一連のリファイナンスによる利払いコスト削減効果を勘案して一口当たりの巡航分配金上昇効果を計算

リテール・グリーンボンドの発行

- 2018年12月発行のグリーンボンドに続く2本目のグリーンボンドを発行。GLP投資法人による投資法人債としては過去最大規模の発行

発行の理由と効果

- GLPグループのESG活動の推進
- 個人投資家等への投資家層の拡大による資金調達手段の拡充
- GLP投資法人による投資法人債としては過去最大規模の発行
- 低利で長期性資金を調達

銘柄	発行額 (億円)	利率	発行年月日	年限
第9回無担保投資法人債	10	0.470%	2017年2月27日	10年
第10回無担保投資法人債	20	0.230%	2018年7月9日	5年
第11回無担保投資法人債	10	0.560%	2018年7月9日	10年
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	51	0.680%	2018年12月20日	10年
第13回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	80	0.608%	2019年7月8日	10年

グリーンボンドの概要

名称	GLP投資法人第13回無担保投資法人債 (リテール・グリーンボンド)
発行日	2019年7月8日
発行総額	80億円
発行年限	10年
利率	年0.608%
資金用途	GLP舞洲Ⅱ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

グリーンファイナンスフレームワークの概要

グリーンファイナンスにより調達した資金の用途

- 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ます。)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



ii) BELS(日本):5、4又は3



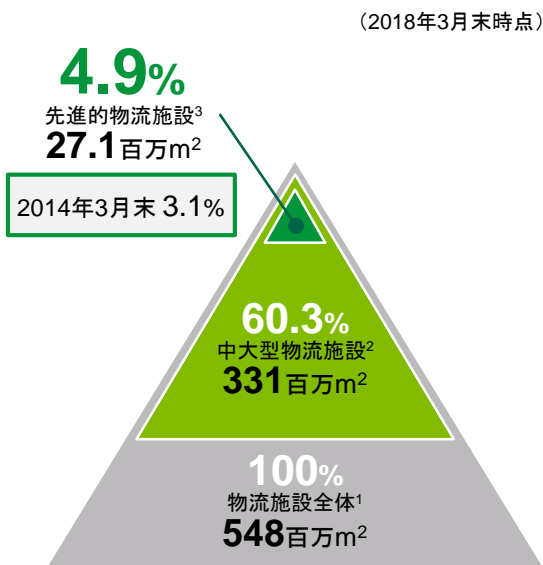
他5物件

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

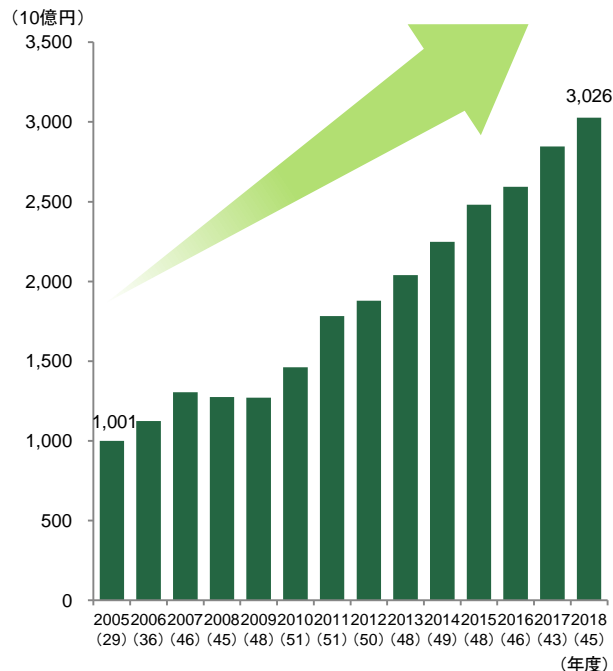
iv) LEED(アメリカ):Platinum、Gold又はSilver

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

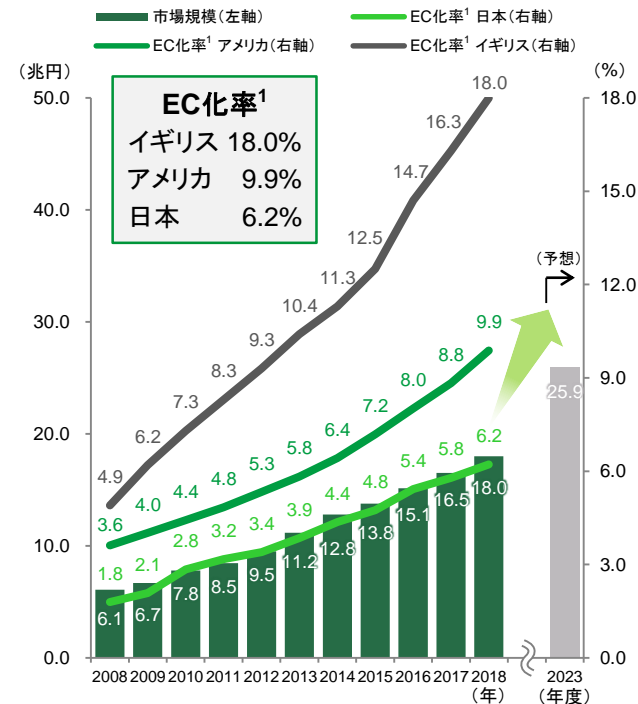
先進的物流施設は希少



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

出所：月刊ロジスティクス・ビジネス

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

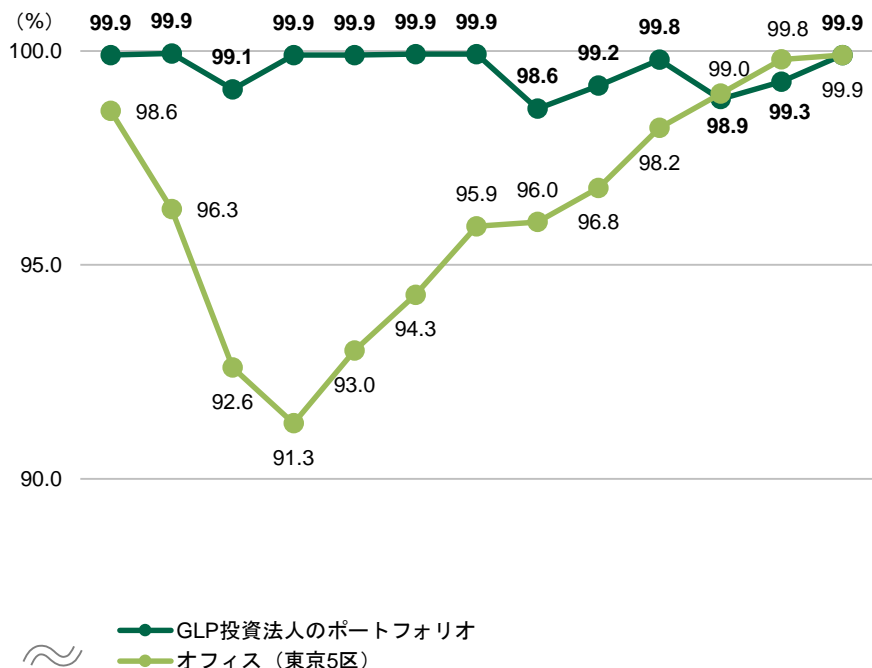
1. 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示す
2. カッコ内の数字は、各年度における集計対象事業者の数を示す

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

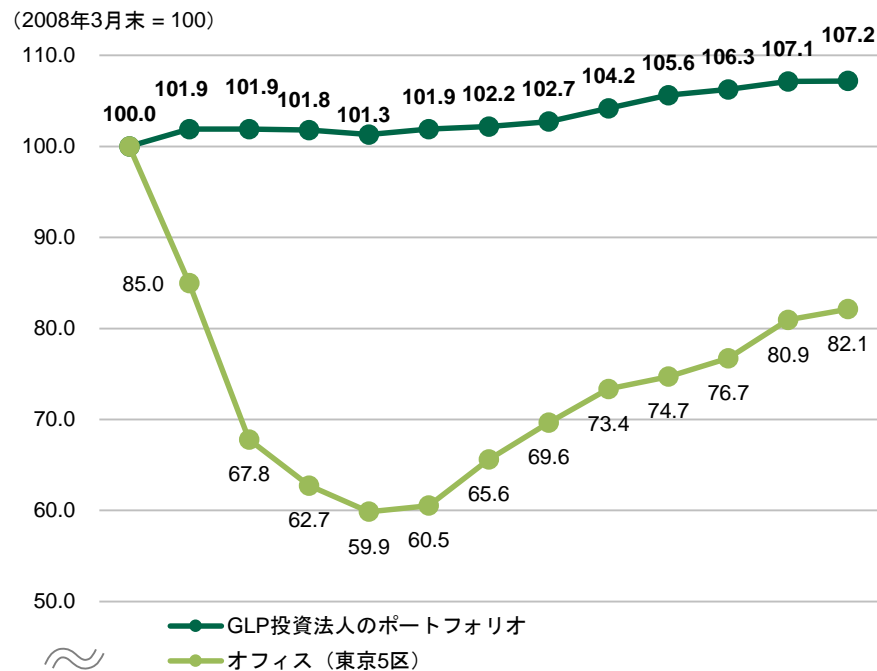
稼働した物流施設の安定性

■ 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)^{1,2}



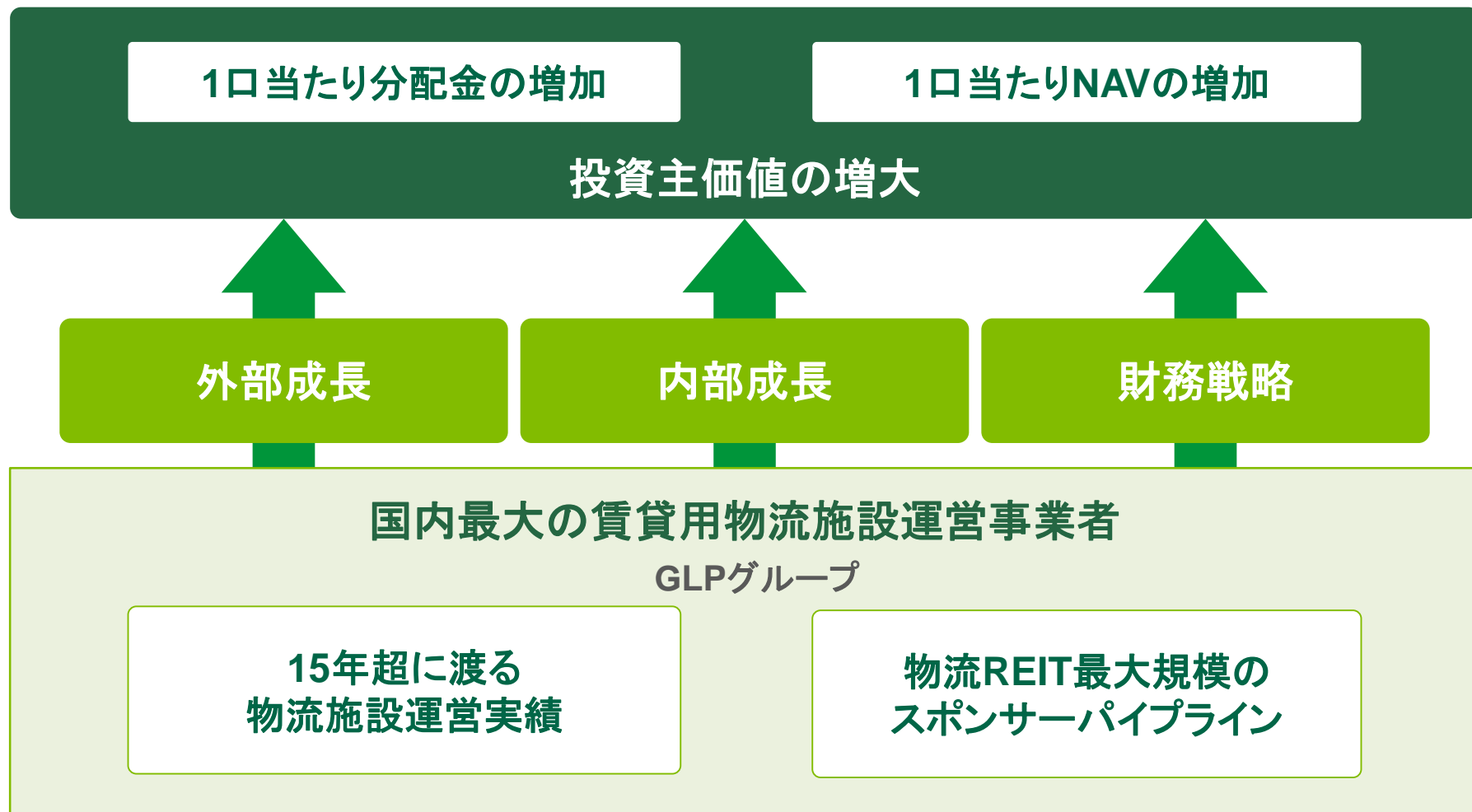
物流施設の安定性 II (賃料水準)^{1,3}



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示す。2013年3月末から2019年6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示す。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

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。) における平均賃料水準の推移を示す。2013年3月末から2019年6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示す。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

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–



スポンサー持分の変動:スポンサーのコミットは継続

- 2019年7月にGLPグループ¹⁾による投資口の売却が実行され、GLPグループの持分は10.15%から4.42%に低下
- GLPグループの財務戦略に基づいた売却であり、GLPグループによるGLP投資法人へのコミットメント体制は不変

- ① 本取引による回収資金は、GLPグループの財務戦略に基づき、日本における物流不動産の開発に関する投資基盤を拡大することに充当
- ② 売却後持分169,440口はGLPグループによる保有継続を意図しており投資口の追加売却の意図は無し
- ③ スポンサーグループによるサポート体制は不変

スポンサー リリース内容

2019年7月24日

先進的物流施設およびテクノロジーを駆使したソリューションのリーディングプロバイダーであるGLPは、GLPグループが保有するGLP投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の投資口を一部売却することを決定しましたのでお知らせします。

当該売却による回収資金は、GLPグループの財務戦略に基づき、日本の物流不動産開発に関する投資基盤の拡大に充当することを企図しています。

GLPグループは、当該売却後も引き続き本投資法人の投資口169,440口を継続保有するとともに、本投資法人及び本投資法人の資産運用を受託しているGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社をGLPグループ全体のバリューチェーンの中に位置付け、既存のRight of First Look Agreement (物件情報提供契約)等、本投資法人の投資主価値の向上に資する各種スポンサーサポートを今後も継続していきます。

なおGLPグループは、本取引に係る売買が実行された場合には、当該売却後に保有する本投資法人の投資口169,440口を、2019年7月24日から365日間、第三者へ譲渡しないことを当該売却に係る取扱証券会社との間で誓約しています。

大口投資主による投資口の一部売却

売主	GLPキャピタル・ジャパン2・プライベート・リミテッド
売買実行日	2019年7月25日
売却方法	証券会社を通じたブロックトレードによる売却
売却される投資口の数	220,000口
保有投資口数 ^{2,3} (一部売却前 ⇒ 一部売却後)	389,440口 ⇒ 169,440口
発行済投資口総数に対する割合 ^{2,3} (一部売却前 ⇒ 一部売却後)	10.15% ⇒ 4.42%
ロックアップ	本売主及びGLPキャピタル合同会社が、みずほ証券株式会社との間で、本取引実行後にそれぞれ保有する本投資法人の投資口166,240口又は3,200口を、2019年7月24日から365日間、売却等しないことを本売主及びGLPキャピタル合同会社において誓約 本投資法人は、みずほ証券株式会社との間で、本投資法人の投資口の発行等を2019年7月24日から90日間制限する旨を誓約

1. GLPグループとは、本投資法人のスポンサーの親会社であるGLP Holdings Limited及びそのグループ会社のことをいいます

2. 2019年7月25日時点の発行済投資口数3,833,420口前提。発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合は小数第三位未満を切り捨てて表示しています。GLPキャピタル・ジャパン2・プライベート・リミテッドが保有する投資口に加え、GLPグループに属するGLPキャピタル合同会社が、別途保有する3,200口を含んでいます

3. 2019年8月末日時点に上場している投資法人において、各投資法人の決算期末のスポンサーグループによる投資口総数に決算期末時点の投資口価格を乗じて算出

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¹

**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²**

393万㎡

**④ 高稼働と賃料増額
を両立**

直近期末稼働率³

99.9%

直近賃料上昇率

4.7%

⑤ 安定した財務基盤

信用格付(JCR)

AA
(安定的)

総資産LTV


44.7%
(20/2期末想定)

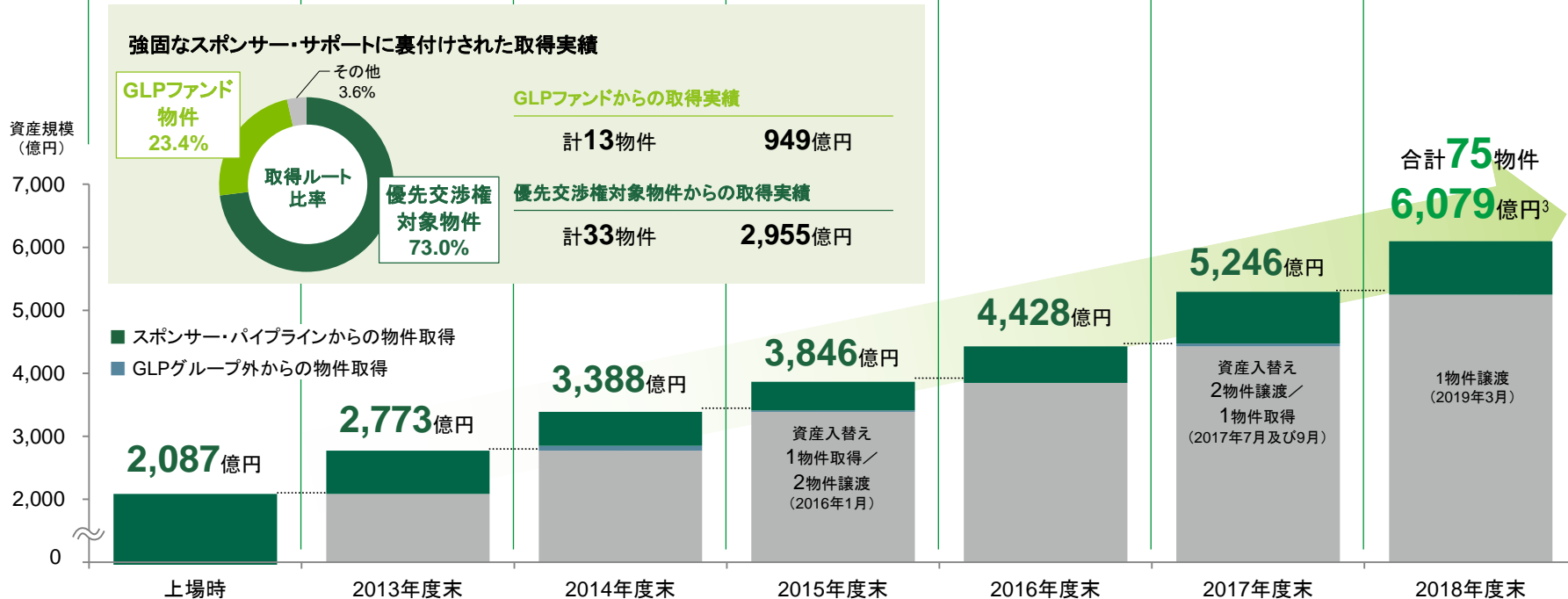
1. 「資産規模」は、2019年8月末日時点の取得価格に基づく

2. 「パイプライン」は、2019年10月15日時点の優先交渉権対象物件(スポンサーが保有する優先交渉権対象物件1物件、及び、ブリッジファンドが取得もしくは取得予定のOTA対象資産8物件、並びに、その他ブリッジスキームが取得したOTA対象資産 2物件(非開示))とGLPファンド物件の延床面積合計を記載

3. 「直近期末稼働率」は、2019年8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 ¹	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) 30物件 2,087億円	第1回公募増資 取得資産 (2013年10月及び 2014年3月) 9物件 560億円	第2回公募増資 取得資産 (2014年4月及び 2014年9月) 11物件 615億円	第3回公募増資 取得資産 (2015年5月及び 2015年9月) 6物件 452億円	第4回公募増資 取得資産 (2016年9月) 5物件 582億円	第5回公募増資 取得資産 (2018年3月) 6物件 820億円³	第6回公募増資 取得資産 (2018年9月) 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



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

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¹ (2019年10月15日時点)

パイプライン

46物件 延床面積**393万㎡**

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

35物件

336万㎡

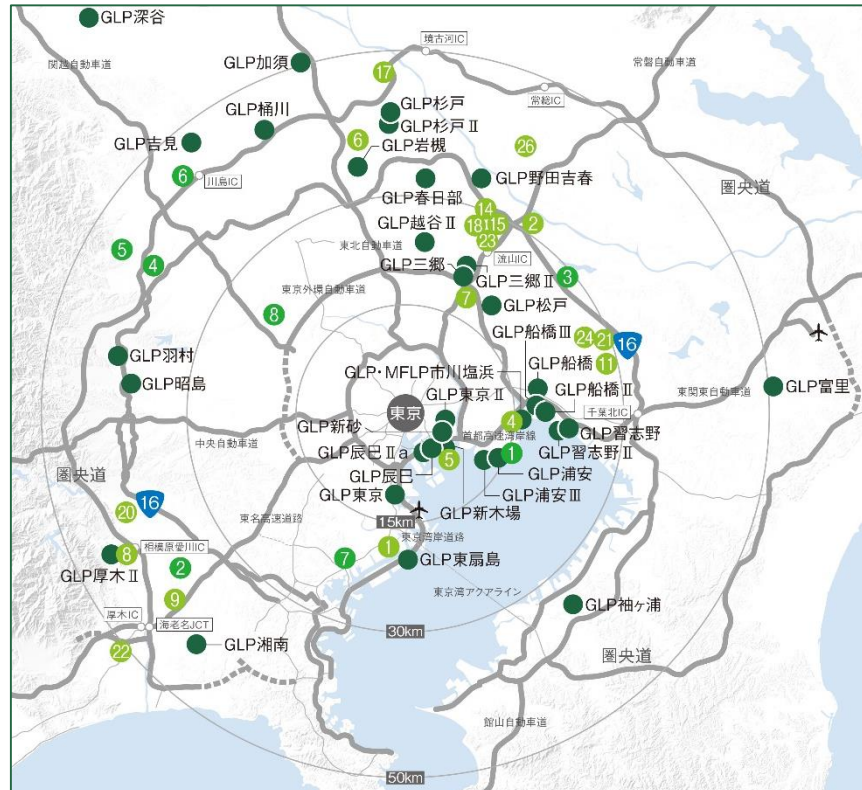
優先交渉権対象物件²

11物件

57万㎡

平均延床面積	8万㎡
関東圏	82%
関西圏	17%
その他	1%

パイプラインのエリアマップ³



●:取得済資産
●:優先交渉権対象物件
●:GLPファンド物件

- 1: パイプラインの規模は、2019年10月15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、2019年10月16日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10月15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」)及び2019年9月30日付及び同年10月31日付のみ証券株式会社が 匿名組合出資に係る私募の取扱いを行うブリッジファンドが取得もしくは取得予定の8物件(GLP 座間、GLP 柏II、GLP 狭山日高I & II、GLP 川島、GLP 横浜、GLP 新座、GLP 六甲III)並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」及び「GLP流山プロジェクト・第2フェーズ」は、それぞれ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 小牧II」(GLPファンド物件)が存在

優先交渉権対象物件一覧

(2019年10月15日時点)

地域	名称	所在地	延床面積 (㎡)	
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県浦安市	49,000 ¹	
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	99,352	OTA対象資産
関東圏	GLP 座間	神奈川県座間市	124,392	OTA対象資産
関東圏	GLP 柏Ⅱ	千葉県柏市	39,209	OTA対象資産
関東圏	GLP 狭山日高Ⅰ	埼玉県日高市	77,501	OTA対象資産
関東圏	GLP 狭山日高Ⅱ	埼玉県日高市	32,493	OTA対象資産
関東圏	GLP 川島	埼玉県比企郡	45,310	OTA対象資産
関東圏	GLP 新座	埼玉県新座市	30,062	OTA対象資産
関西圏	GLP 六甲Ⅲ	兵庫県神戸市	32,513	OTA対象資産

GLP 浦安Ⅱ



GLP 横浜



GLP 座間



GLP 柏Ⅱ



GLP 狭山日高Ⅰ



GLP 狭山日高Ⅱ



GLP 川島



GLP 新座



GLP 六甲Ⅲ



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

GLPファンド保有物件の概要

(2019年10月15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 ¹	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 ²	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 八千代Ⅱ(開発中)	千葉県	2019年1月	2020年3月	54
GLP 平塚Ⅰ(開発中)	神奈川県	2019年10月	2020年11月	42
GLP 相模原Ⅰ～Ⅴ(開発中)	神奈川県	2019年10月	2020年11月～ ³	665
GLP 流山Ⅳ～Ⅷ(開発中)	千葉県	2020年2月～ ⁴	2021年8月～ ⁴	599
GLP 八千代Ⅲ(開発中)	千葉県	2019年12月	2020年12月	59
GLP 尼崎Ⅲ(開発中)	兵庫県	2020年5月	2021年5月	17
GLP 常総(開発中)	茨城県	2020年5月	2021年7月	61
GLP 野洲(開発中)	滋賀県	2020年1月	2021年3月	20

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 圏央五霞



GLP 小牧Ⅱ



GLP 吹田



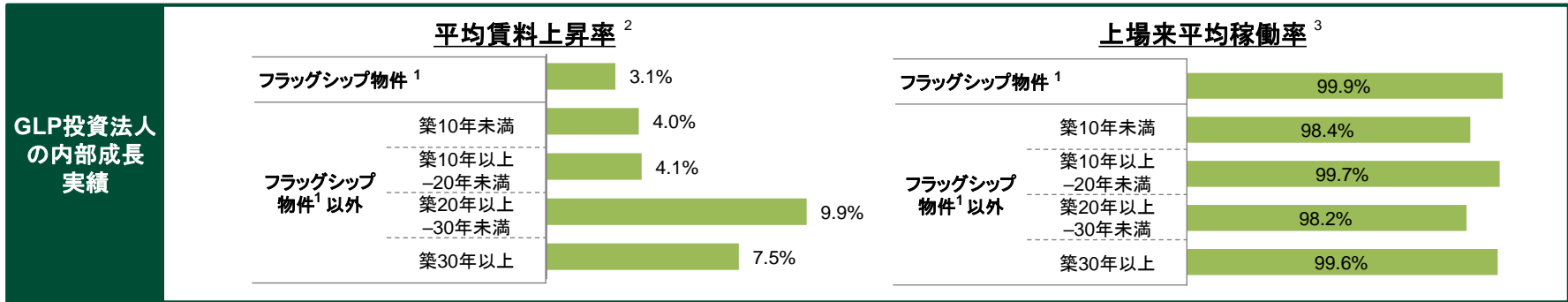
出所: GLP開示資料 ※延床面積については表示未満を四捨五入して記載

- 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 流山Ⅳ、Ⅴ、Ⅵ、Ⅶ、Ⅷは、2020年2月以降順次開発開始予定。また、2021年8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8月31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. 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8月までの各月末時点の稼働率を2019年8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8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

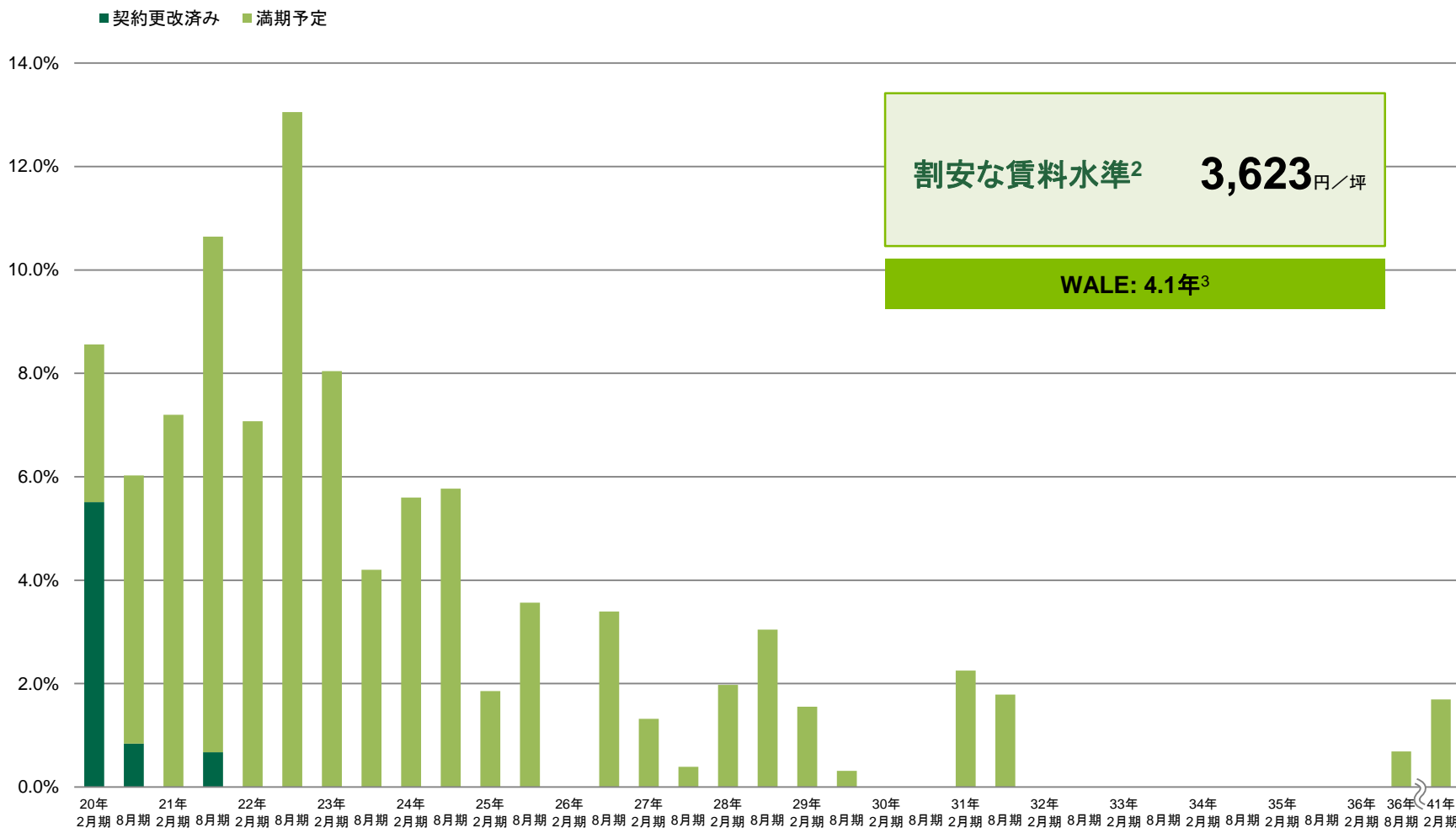
★フラッグシップ物件数

ポートフォリオ (2019年8月末日時点)		特徴	物件例
GLP開発 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"> 開発ファンド等を通じて2011年以降に開発され竣工した物件 GLPグループにより開発された、最新機能を備えた物流施設 	GLP 厚木 II ★★
	2009年以前竣工 3,353億円 27物件	<ul style="list-style-type: none"> GLPグループにより開発された、最新機能を備えた物流施設 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、現在では用地取得が困難な希少な物流適地に所在 賃料水準も、土地代・建築費の上昇により高騰している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 	GLP 大阪 GLP 東京 II ★★★★★
外部取得 1,841億円 41物件	セール&リースバック 710億円 14物件	<ul style="list-style-type: none"> GLPが旧オーナーからセール&リースバック取引で取得 <ul style="list-style-type: none"> 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 2007年 - 資生堂から取得した計8施設のうち一部 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 有力日本企業による開発であり希少な物流立地に所在 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 	GLP 習志野 II GLP 枚方 II
	その他 1,131億円 27物件	<ul style="list-style-type: none"> GLPが外部のファンド等から取得した物件 2000年代もしくはそれ以前に開発された先進的物流施設であり、現在では用地取得が困難な物流適地に所在する 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テナントを施した物件多数 	GLP 新砂 GLP 船橋 II
全体 6,079億円 75物件			全体の 85.4% 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

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)¹



1. 2019年9月30日時点
 2. 2019年9月30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9月30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8月期末時点

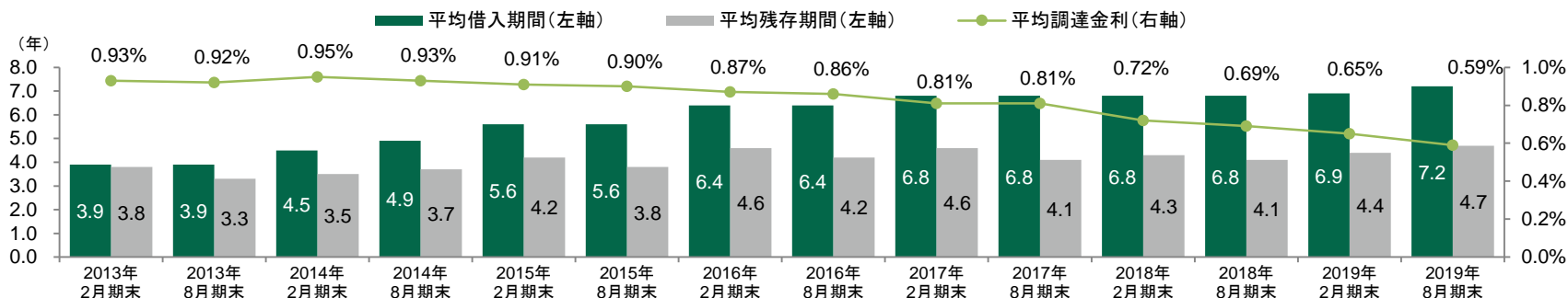
借入金合計	235,000 百万円	(86.2%)
投資法人債合計	37,600 百万円	(13.8%)
有利子負債合計	272,600 百万円	(100.0%)

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	0.98%	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
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
合計	37,600			

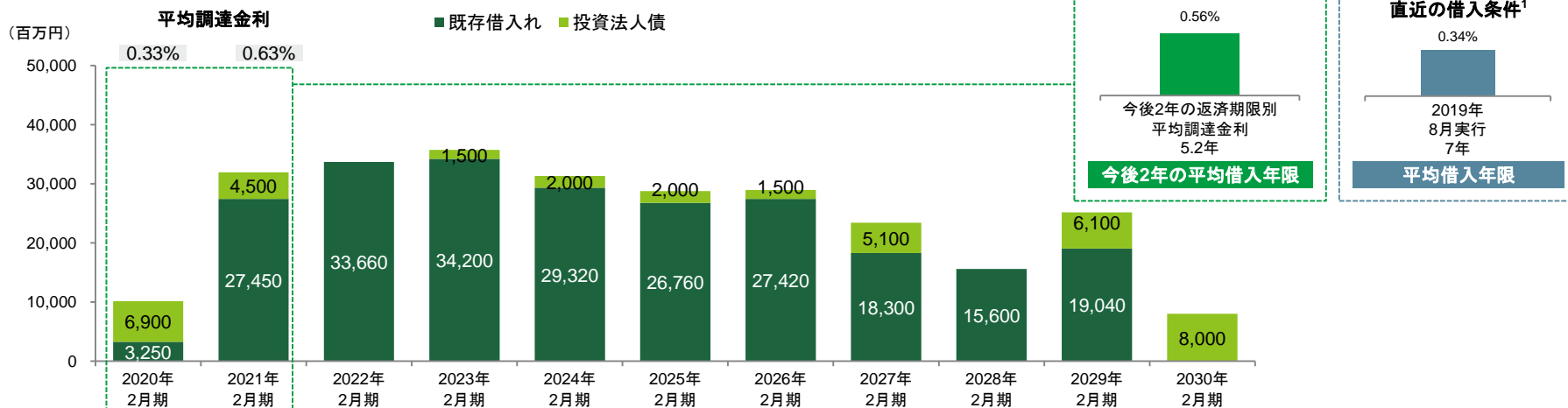
借入金利の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地

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



金利固定化比率	65.9%	65.9%	76.3%	75.9%	83.6%	84.2%	85.9%	86.9%	92.7%	92.5%	89.2%	92.1%	91.1%	94.3%
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

返済期限の分散と今後の金利低減余地(2019年8月末日時点)

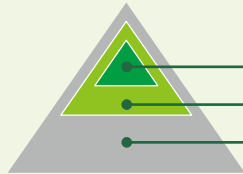


1. 借入条件は、2019年7月23日実行の借入金に係る借入条件に基づいて記載
 2. 各年2月期の数値は、各計算期間末までの1年間に満期を迎える借入金及び投資法人債を記載

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

先進的物流施設に対する投資の着眼点

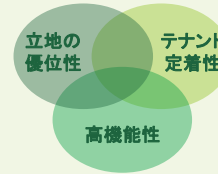


全国の物流施設の割合(2018年3月末日時点)

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㎡)



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

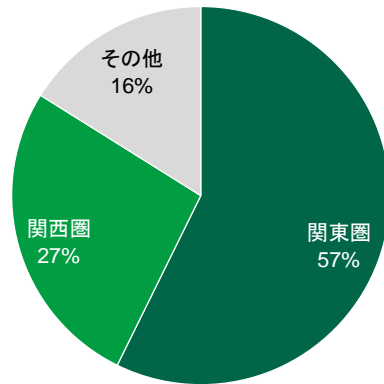
テナント定着性



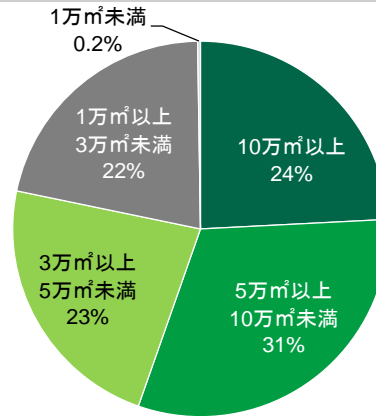
安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ

(75物件ベース:2019年8月期末時点)

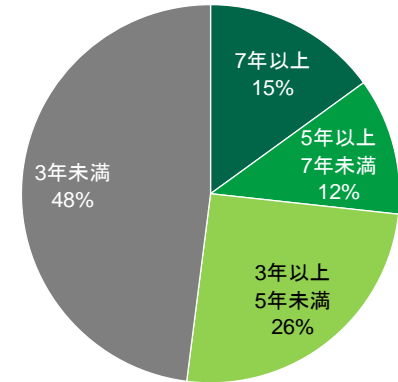
エリア別比率¹



延床面積別比率¹

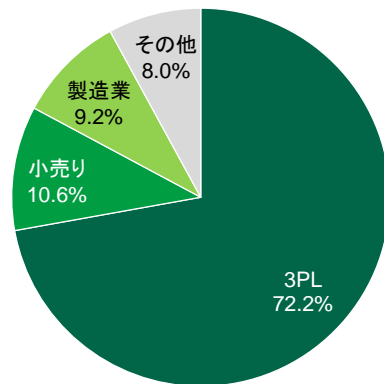


残存賃貸借期間別比率¹

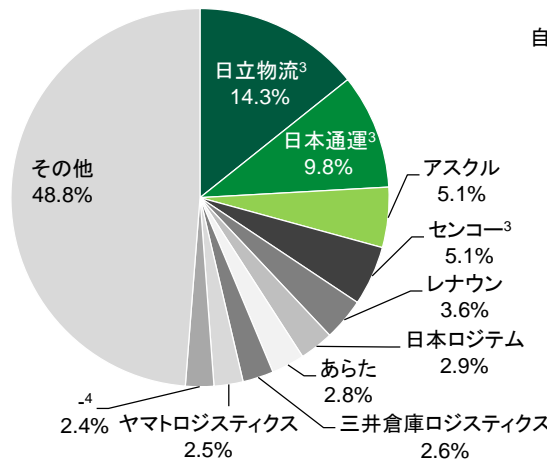


WALE²: 4.2年

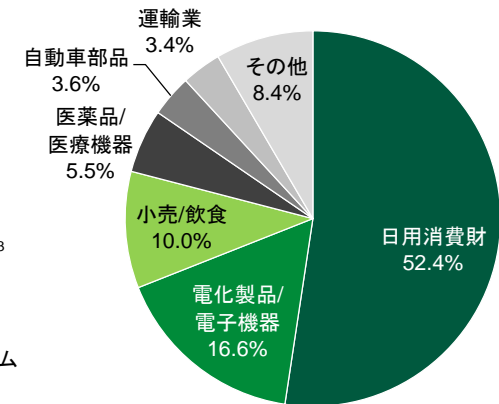
テナント属性別分散¹



上位10テナント¹



エンドユーザーの業種別分散¹



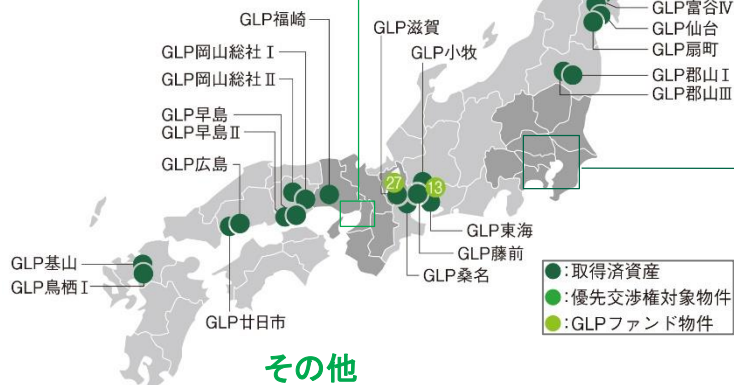
1. エリア別比率及び延床面積別比率のデータは取得価格ベースで算出。残存賃貸借期間別比率、テナント属性別分散、上位10テナント、エンドユーザーの業種別分散は賃貸面積ベースで算出
 2. WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す
 3. 日立物流、日本通運及びセンコーはそのグループ会社を含む
 4. 国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループで、グループ名の開示については承諾が得られていないため非開示

GLP投資法人保有資産及びパイプライン

(2019年10月15日時点)

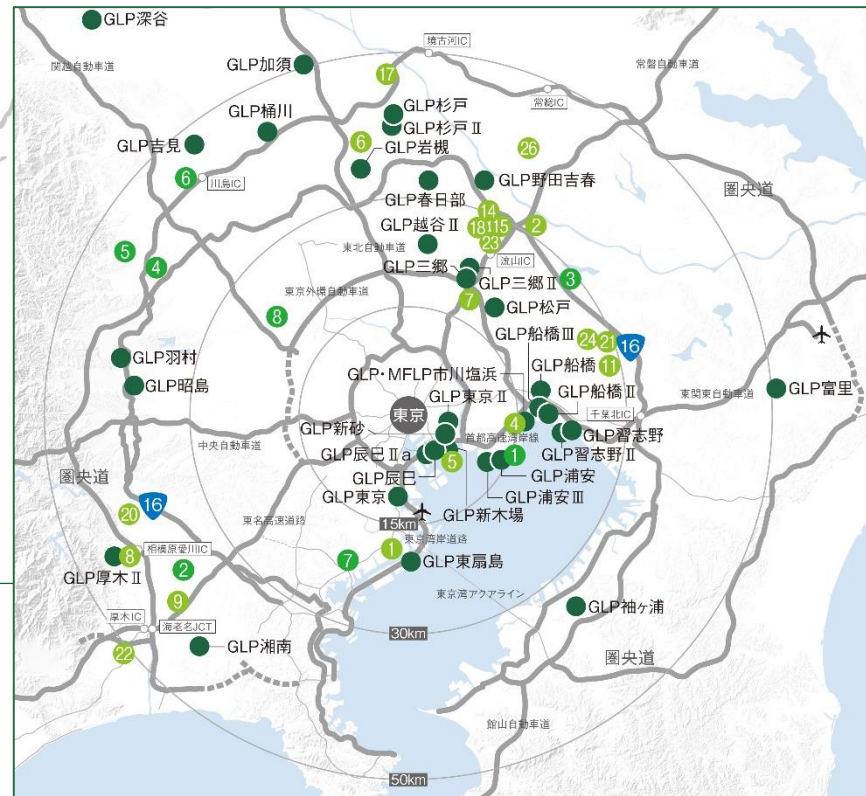


関西圏



その他

関東圏



- | | | | | | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|---|---|---|--|
| 優先交渉権対象物件 (11物件) | ① GLP浦安II
⑤ GLP狭山日高II
⑦ GLP横浜 | ② GLP座間
⑥ GLP川島
⑧ GLP新座 | ③ GLP柏II
⑦ GLP横浜
⑨ GLP六甲III | ④ GLP狭山日高I
⑧ GLP新座
⑩ ⑪ 非開示 | GLPファンド物件 (35物件) | ① GLP川崎
⑤ GLP若洲
⑨ GLP綾瀬
⑬ GLP小牧II
⑰ GLP圏央五雲
⑲ GLP相模原プロジェクト (5棟: 予定)
⑳ GLP流山プロジェクト・第2フェーズ (5棟: 予定)
㉑ GLP尼崎III | ② GLP柏
⑥ GLP久喜白岡
⑩ GLP鳴尾浜
⑭ GLP流山
⑱ GLP流山III
㉒ GLP常総 | ③ GLP大阪II
⑦ GLP三郷III
⑪ GLP八千代
⑮ GLP流山II
⑳ GLP神戸西II
㉓ GLP野洲 | ④ GLP市川
⑧ GLP厚木
⑫ GLP吹田
⑯ GLP枚方III
㉔ GLP八千代II
㉕ GLP八千代III |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|---|---|---|--|

ポートフォリオ一覧 1

(2019年8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率 ²	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 ³	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8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率 ²	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%	44,355	44,355	100%	5
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	127,642	99.3%	13
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8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率 ²	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-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	63,015	100%	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	607,974	100.0%	2,770,669	2,768,282	99.9%	136

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。

鑑定評価額一覧 1

(2019年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (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	30,500	31,100	3.6%	29,800	3.4%	3.8%
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	9,930	10,100	4.1%	9,760	3.9%	4.3%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,080	6,240	4.6%	6,010	1y-2y 4.6% 3y- 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	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	2,100	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	15,100	4.5%	14,100	1-2y 4.4% 3-10y 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	1-3y 4.7% 4-10y 4.9%	5.0%
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	25,400	25,900	4.0%	24,900	3.8%	4.2%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	9,750	9,950	4.0%	9,550	3.8%	4.2%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,280	5,370	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	13,800	14,000	3.9%	13,500	3.7%	4.1%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	21,500	21,900	3.9%	21,100	3.7%	4.1%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,590	6,730	3.7%	6,450	3.5%	3.9%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	10,000	10,200	4.2%	9,910	1y-4y 4.0% 5y-10y 4.2%	4.4%
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	4,340	4,420	4.0%	4,250	3.8%	4.2%
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-3y 3.7% 4y-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8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (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	46,000	46,300	3.7%	45,600	3.4%	3.8%
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	3,100	3,110	4.6%	3,090	1-7y 4.6% 8-10y 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-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	5,650	4.6%	5,530	4.6%	4.7%
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	10,700	10,900	4.1%	10,400	3.9%	4.3%
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	17,400	17,550	4.1%	17,250	3.8%	4.3%
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%	24,200	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	12,100	4.6%	11,600	1y-6y 4.5% 7y-11y 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	5,420	4.8%	5,350	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	8,030	4.0%	7,860	1-3y 3.9% 4-10y 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%	8,100	3.9%	4.3%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	18,600	18,900	3.9%	18,200	3.7%	4.1%
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	6,400	6,440	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	9,430	9,550	4.5%	9,310	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	6,130	6,190	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	29,500	29,900	4.3%	29,100	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8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (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%	4,330	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	4,890	4,940	5.1%	4,830	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	7,630	7,670	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	4,900	4,970	4.8%	4,820	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	7,640	7,750	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%	4,650	4.6%	5.0%
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	8,470	8,630	4.1%	8,310	3.9%	4.3%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	871	895	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	3,890	3,980	5.1%	3,850	1y-3y 4.8% 4y-5y 4.9% 6y-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	4,630	5.4%	4,570	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	2,780	2,820	5.4%	2,760	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

(2019年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (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	8,190	8,330	4.4%	8,040	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	1,690	1,710	5.7%	1,660	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	5,990	6,070	4.9%	5,910	4.4%	5.3%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,940	7,020	4.9%	6,900	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	2,220	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-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	14,000	14,200	4.2%	13,700	4.0%	4.4%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,670	5.8%	1,660	1y-3y 5.3% 4y-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	4,350	4,380	5.5%	4,320	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	11,100	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 5.1% 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	1-2y 4.9% 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			721,011	733,765	4.3%	711,090		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

含み益の拡大

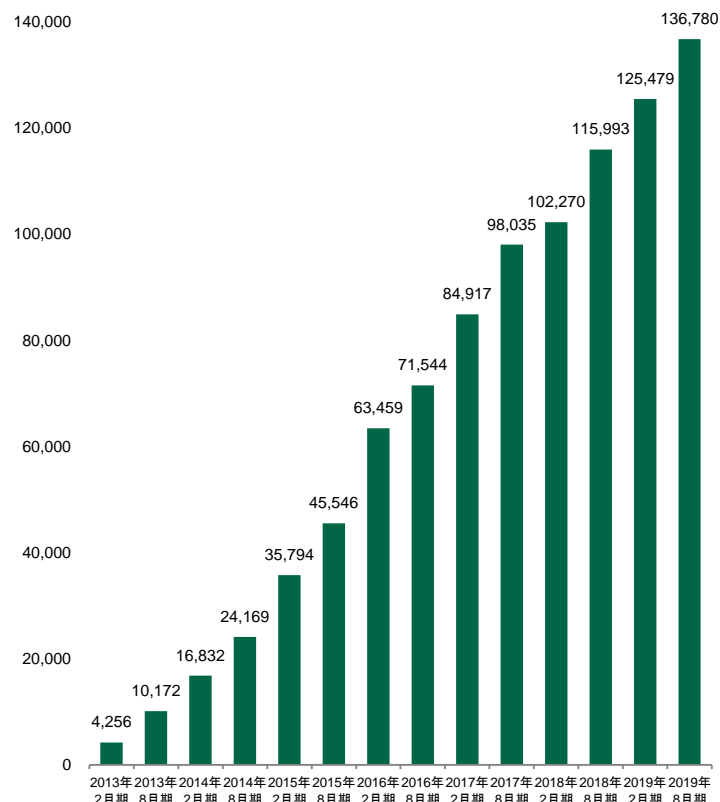
- キャップレート¹は縮小傾向、保有物件の含み益²が一段と拡大
- 2019年8月末日現在、含み益²は136,780百万円

鑑定評価キャップレート¹の推移

物件数 取得時期 ³	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 2月期末	2017年 8月期末	2018年 2月期末	2018年 8月期末	2019年 2月期末	2019年 8月期末		
上場時 32物件 ⁴ 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%	4.5%		
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%	4.5%		
第2回PO 8物件 ⁵ 2014年4月 2014年9月	57,954	4.9%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%		
第3回PO 5物件 ⁶ 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%	4.5%		
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%	4.5%		
第5回PO 6物件 ⁷ 2018年3月	77,060	4.7%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.6%	4.6%	4.5%	
第6回PO 8物件 2018年9月	84,850	4.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.5%	4.4%	

含み益の推移

(百万円)



含み益率⁸
23.4%

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、P49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」、2019年3月29日付売却

の「GLP福岡」を除く

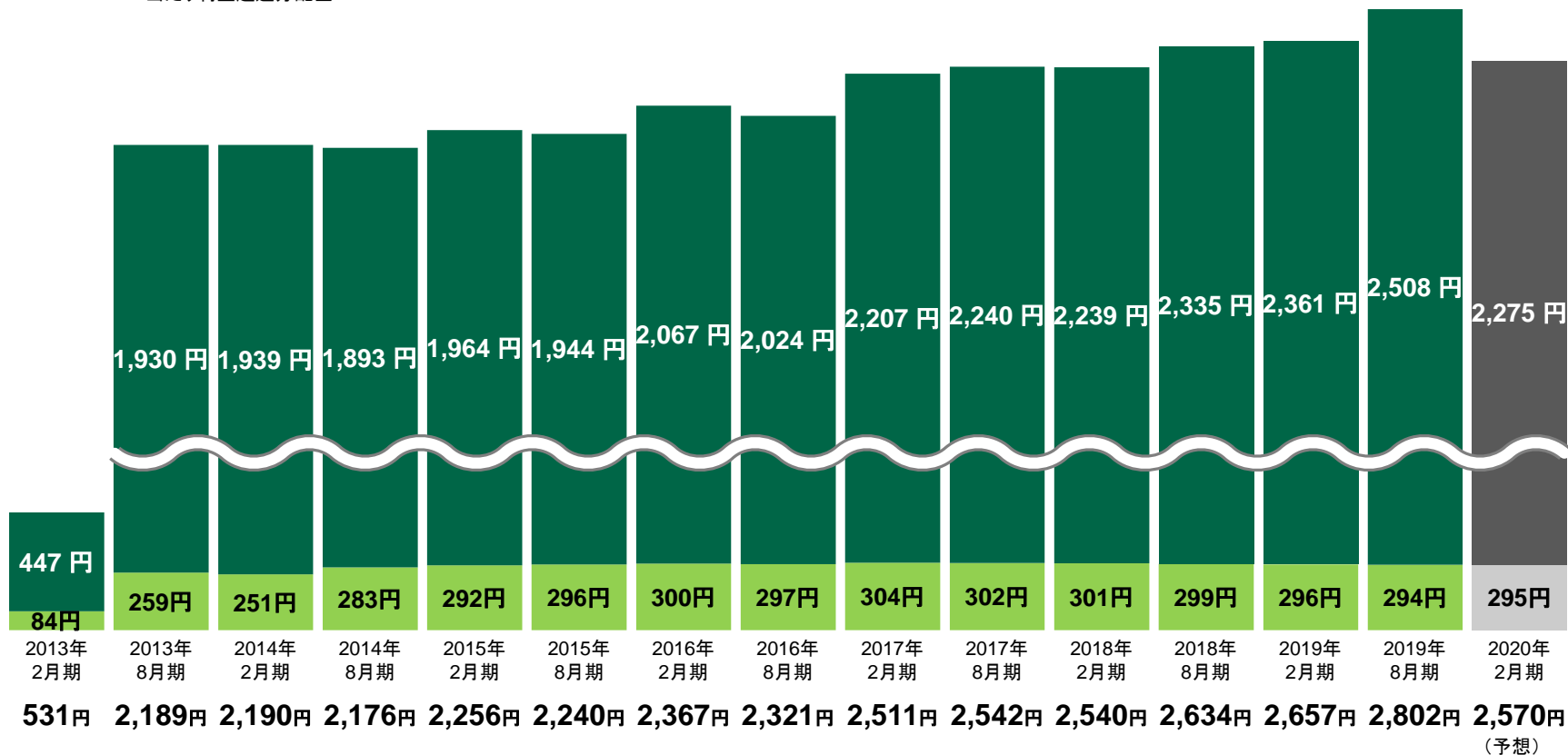
6. 2017年7月14日付売却の「GLP 成田Ⅱ」を除く

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

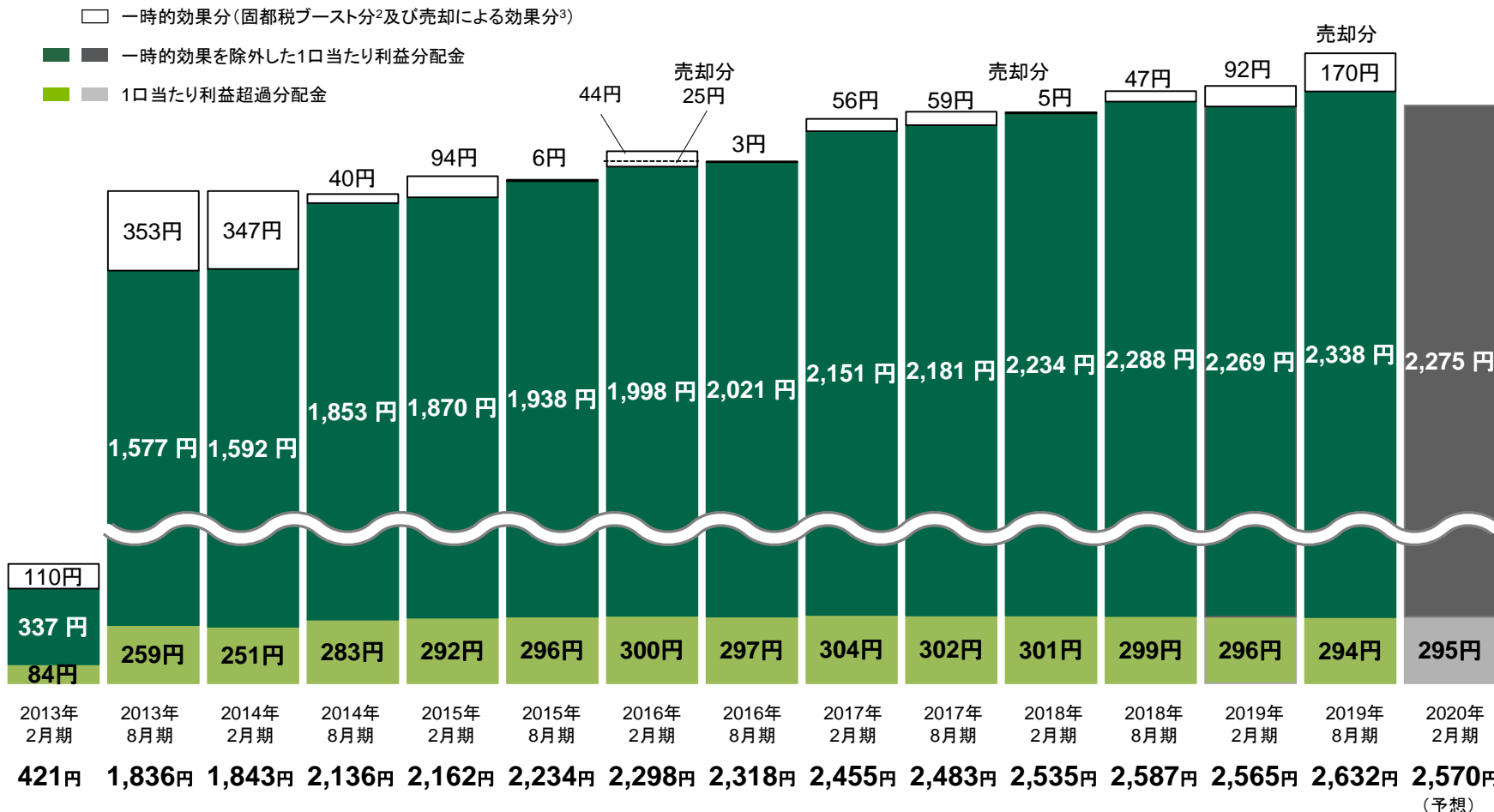
上場以来の1口当たり分配金の推移

■ 1口当たり利益分配金
■ 1口当たり利益超過分配金



2019年10月16日 2019年10月16日
発表 発表

一時的効果¹を除外した1口当たり分配金の推移

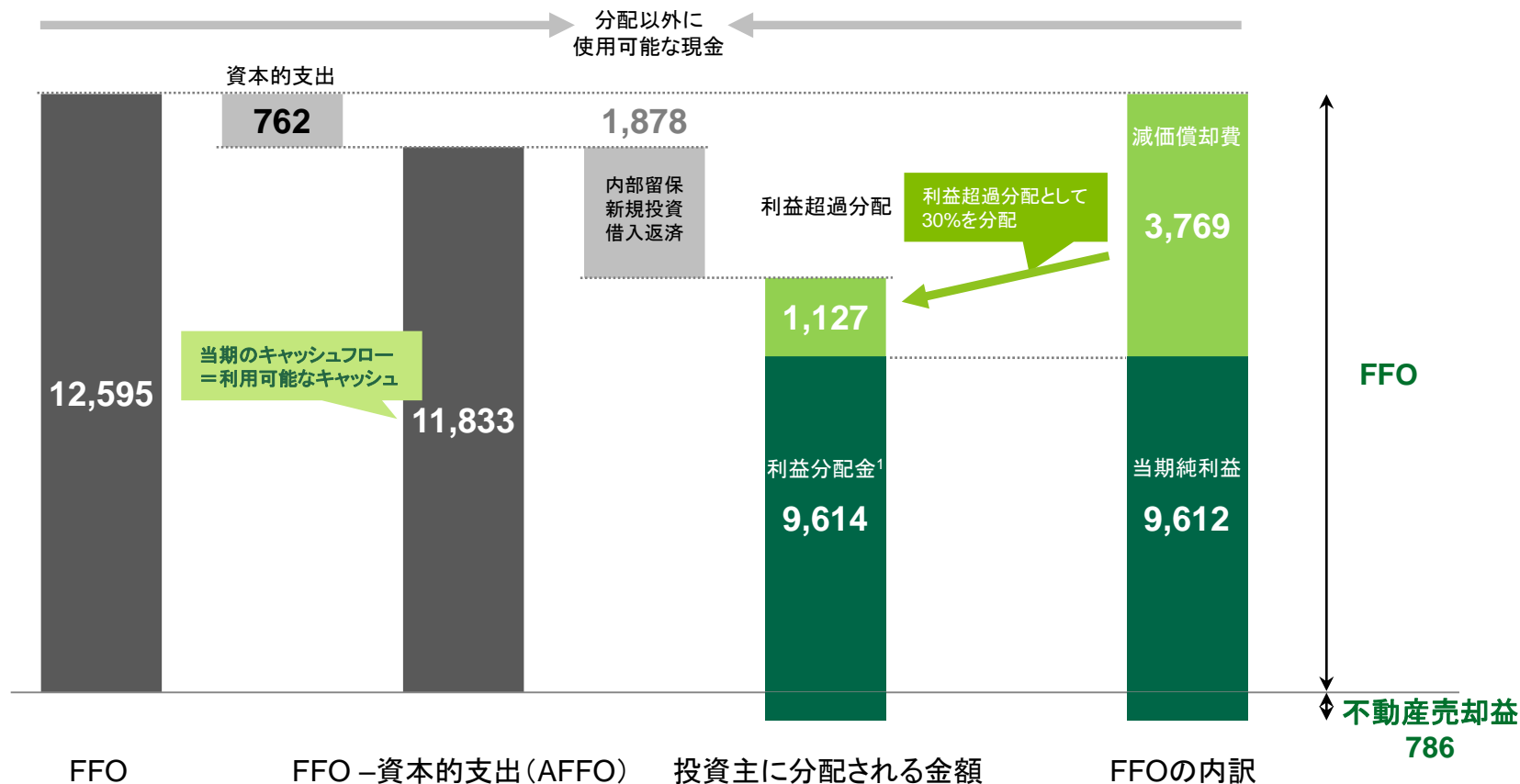


2019年10月16日 発表
2019年10月16日 発表

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8月期実績)

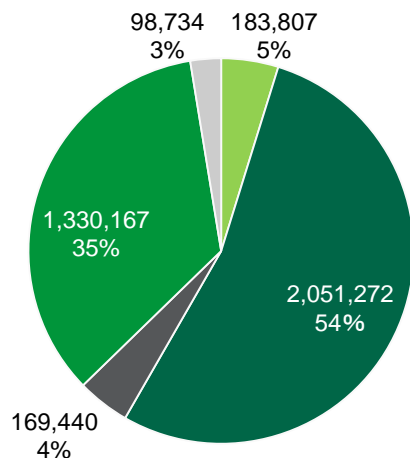


※金額は2019年8月期実績(百万円)を切り捨てて記載
1.利益分配金には前期末処分利益を含む

投資主の状況

(2019年8月末日時点)

所有者別投資口数¹



(単位:口)

発行済総投資口数
3,833,420口

■個人・その他 ■金融機関 ■GLP ■外国法人・個人 ■その他の法人

上位投資主の概要²

名称	投資口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	624,891	16.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	585,702	15.2%
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)	148,623	3.8%
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)	104,204	2.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	52,226	1.3%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	49,707	1.2%
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	47,011	1.2%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	43,534	1.1%
合計	2,109,619	55.0%

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)
金融機関	69	71	90	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187
国内法人	290	208	227	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316
外国法人・個人	159	191	225	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326
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
合計	14,586	12,238	11,991	12,389	15,509	15,182	15,914	14,313	14,521	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779

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/>