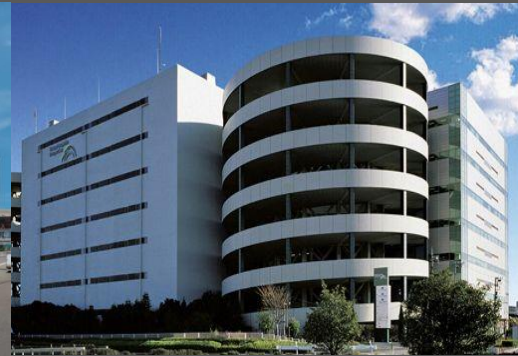


2018年8月期(第13期)  
決算説明資料



GLP 投資法人 ( 3 2 8 1 )

# Investment In Modern Logistics Facilities



## 01 2018年8月期(第13期)以降の取組み

- ①ー第6回公募増資と物件取得ー
- 04 6年度連続の増資で、優良ポートフォリオを取得
- 05 分配金を上昇させつつ、物流REIT最大級の資産規模を更に拡大
- ②ー力強い賃料増額が継続ー
- 06 2018年8月期の増額改定における上昇率は4.5%
- 07 割安賃料、テナント定着性を背景に大幅賃料増額を実現
- ③ーサステナビリティへの取組みー
- 08 GRESB評価・CASBEE評価の取得を継続

## 02 2018年8月期(第13期)決算の概要

- 10 2018年8月期:決算の概要(対期首予想比)
- 11 2018年8月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 12 2019年2月期及び2019年8月期 業績予想の概要

## 03 物流不動産マーケットの動向

- 14 旺盛な需要を反映し、過去最大水準の供給下で空室率は低下
- 15 拡大するECビジネスの需要を捉えるGLPグループの物流施設
- 16 物流不動産キャップレートの低下トレンドは継続

## 04 GLP投資法人のコミットメント

- 18 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 19 GLP投資法人のコミットメント  
ー外部/内部成長による投資主価値の増大ー
- 20 外部成長 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
- 21 クオリティと規模を備えた物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン
- 22 内部成長 上場以降、変わらぬ力強い内部成長を継続
- 23 GLPの内部成長力の源泉
- 24 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
- 25 今後の内部成長の可能性
- 26 財務戦略 長期安定的な財務基盤を構築
- 27 借入金利の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地
- 28 上場以降のトラック・レコード
- 29 サステナビリティへの取組み

## 05 Appendix

## 01 2018年8月期(第13期)以降の取組み

### ①—第6回公募増資と物件取得—

04 6年度連続の増資で、優良ポートフォリオを取得

05 分配金を上昇させつつ、物流REIT最大級の資産規模を更に拡大

### ②—力強い賃料増額が継続—

06 2018年8月期の増額改定における上昇率は4.5%

07 割安賃料、テナント定着性を背景に大幅賃料増額を実現

### ③—サステナビリティへの取組み—

08 GRESB評価・CASBEE評価の取得を継続

## ①—第6回公募増資と物件取得—

## 6年度連続の増資で、優良ポートフォリオを取得

ローンチ日 2018年8月13日	オファリング形態 グローバル・オファリング(144A、RegS)	調達金額(含グリーンシュエ) 446.6億円
取得価格合計 848億円	平均NOI利回り <sup>1</sup> 4.5% / 4.2%	稼働率 <sup>2</sup> 96.2%

## GLP 大阪

Flagship



優先交渉権

## GLP 新砂



優先交渉権

## GLP 寝屋川



ファンド

## GLP 摂津



優先交渉権

## GLP 湘南



優先交渉権

## GLP 滋賀



優先交渉権

## GLP 西宮



優先交渉権

## GLP 藤前



優先交渉権

- 「鑑定NOI利回り(左側)」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率(「平均鑑定NOI利回り」については、取得価格ベースで加重平均した比率)を記載。「想定NOI利回り(右側)」は、調整後想定NOIの取得価格(「平均想定NOI利回り」については、取得価格ベースで加重平均した比率)に対する比率を記載。
- 「稼働率」は2018年6月30日現在における取得物件の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合をそれぞれ記載。
- 「優先交渉権」とは、優先交渉権対象物件をいい、GLPと資産運用会社の間で締結された2012年11月13日付物件情報提供契約(その後の変更を含みます。)に基づく、本投資法人による取得に係る優先的な情報提供の対象物件を意味する。以下同じ。
- 「ファンド」とは、GLPファンド物件をいい、GLPグループが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を意味する。以下同じ。

## ①—第6回公募増資と物件取得—

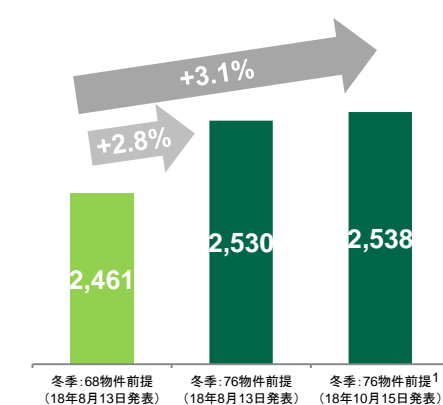
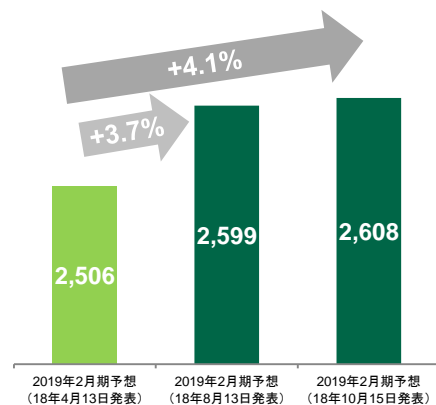
# 分配金を上昇させつつ、物流REIT最大級の資産規模を更に拡大

1口当たり予想分配金をはじめ、  
主要な指標においてポジティブな推移

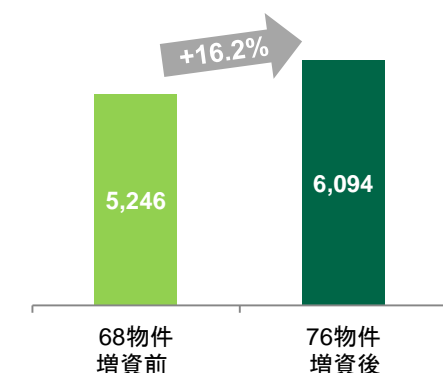
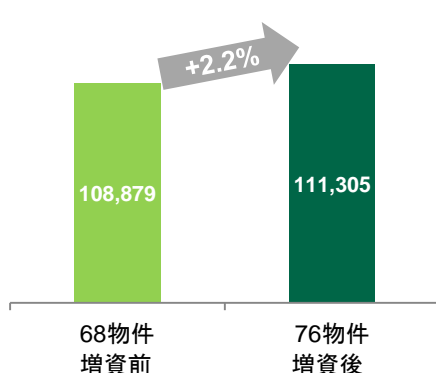
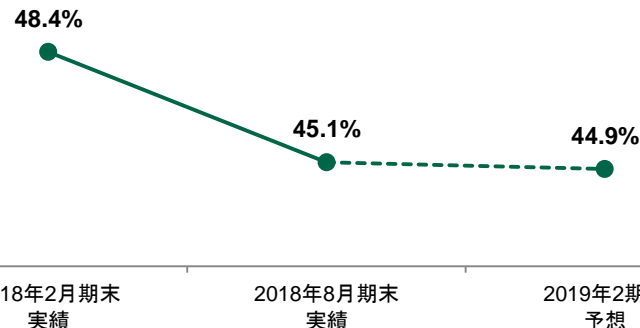
3,500億円超の旺盛な需要を  
国内外投資家より獲得

1口当たり予想分配金(円)

1口当たり巡航分配金(円)

1口当たりNAV(円)<sup>2</sup>

資産規模(億円)

LTV<sup>3</sup>

## 増資ラッシュのなかGLPが存在感発揮

-----<以下DealWatch / Thomson Reutersより抜粋>-----

物流施設REITの投資口価格が低迷している。施設の供給過剰懸念に加え、増資への不安がつきまとう。実際、8月に入り、公募増資が相次ぎ、投資口価格にさらなる下方圧力がかかるも、GLP投資法人(GLP)が公募増資で461億円を調達、存在感を発揮した。継続的な賃料上昇と充実した物件パイプラインという成長期待で「GLPならではの」(REIT関係者)との声も上がっている。

(中略)

ロードショーではテレフォンカンファレンスを含めて90社の投資家とミーティング。一般投資家に55%、国内機関投資家に15%、海外に30%を配分する予定でブックビルディングを実施し、需要倍率は一般投資家分が約7倍、国内機関投資家分が2倍台半ば、海外分が10倍超、全体で約8倍となった。投資家からは、価格下落で投資妙味が出たとの声も聞かれたようだ。分配金利回りは4.5%程度となっている。

(小澤 美穂 DealWatch / Thomson Reuters)

1. 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  
2. 76物件の1口当たりNAVは、2018年8月期末時点の決算数値を基に、2018年9月3日に新規取得を行った物件の含み益を加算して、2018年9月に実施した公募増資及び第三者割当増資を加味して試算。  
3. 「LTV」とは、各時点におけるGLP投資法人の総資産に対する有利子負債の比率。

## ②一力強い賃料増額が継続—

## 2018年8月期の増額改定における上昇率は4.5%

上場以降  
12期連続賃料増額

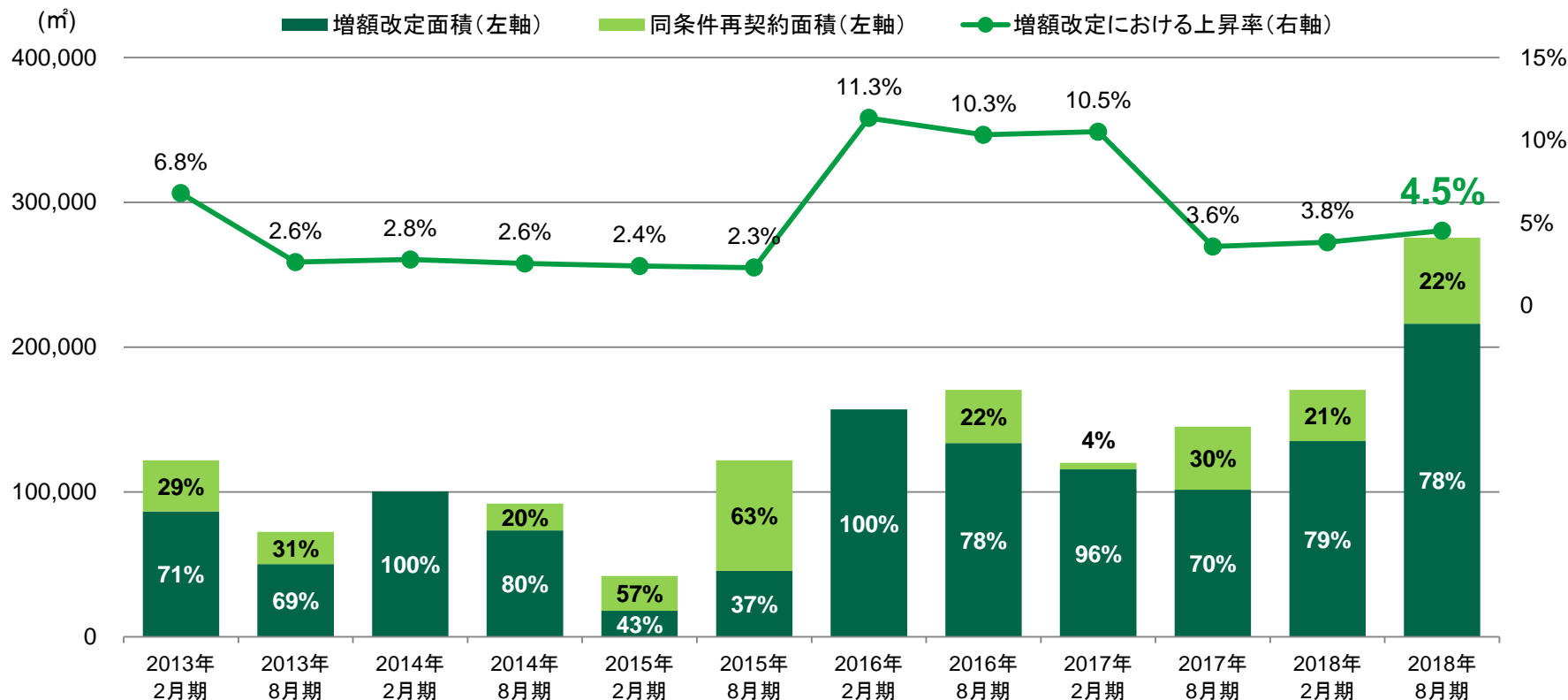
上場以降  
減額改定なし<sup>1</sup>

2018年8月期末稼働率  
99.4%<sup>2</sup>

上場来再契約率  
90%

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。

## ②一力強い賃料増額が継続— 割安賃料、テナント定着性を背景に大幅賃料増額を実現

### 2018年8月期以降に締結された契約における賃料増額実績

#### 大阪湾岸マーケットの物件にて、2回目かつ大幅な賃料増額を実現



#### 12.4% 賃料増額

物件名	GLP 津守
所在地	大阪府大阪市
竣工年月	1981年10月(築36年) <sup>1</sup>
賃料増額率	1.9%(1回目:2013/10)
賃料増額率	12.4%(2回目:2018/10)

施設の利便性及び機能性の向上を実現し、テナントの長期継続利用と賃料増額を実現

- 未使用の事務所撤去による倉庫床面積の拡張、垂直搬送機の入替え、照明のLED化等を実施



#### 入居企業による自動化対応工事支援により、賃料増額を実現



#### 9.5% 賃料増額

物件名	GLP 三郷 II
所在地	埼玉県三郷市
竣工年月	2008年9月(築9年) <sup>1</sup>
賃料増額率	9.5%
再契約対象賃賃面積	37,013m <sup>2</sup>

- 入居企業による自動倉庫型ピッキングシステムである「AutoStore」の導入を支援。テナント満足度の向上と賃料増額を実現



#### 取得直後に3.9%の賃料増額を実現



#### 3.9% 賃料増額

物件名	GLP 湘南
所在地	神奈川県藤沢市
竣工年月	1999年10月(築18年) <sup>1</sup>
賃料増額率	3.9%

- 賃料増額により、NOI利回りが取得時想定定の4.7%から、4.8%(2019年8月期)に向上

#### 九州エリアでもテナントリレーションの強さ、割安賃料により大幅増額を実現



#### 9.1% 賃料増額

物件名	GLP 福岡
所在地	福岡県福岡市
竣工年月	1988年1月(築30年) <sup>1</sup>
賃料増額率	9.1%
再契約対象賃賃面積	14,641.22m <sup>2</sup>

#### 関東エリアでの相対的立地競争力、賃料の割安感の高まりにより増額を実現



#### 6.6% 賃料増額

物件名	GLP 岩槻
所在地	埼玉県さいたま市
竣工年月	2008年8月(築10年) <sup>1</sup>
賃料増額率	6.6%
再契約対象賃賃面積	31,839.99m <sup>2</sup>

1. 2018年8月31日時点。

### ③ーサステナビリティへの取組みー

# GRESB評価・CASBEE評価の取得を継続

## GRESBリアルエステイト評価の取得(2018年9月21日)



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

## CASBEE評価の取得(2018年8月31日)

本投資法人は「CASBEE 不動産評価認証」(評価ランク「S」:8物件 / 「A」:1物件)を2018年8月に新規取得

【合計取得物件】



<Sランク>	<Sランク>
GLP杉戸Ⅱ、GLP三郷Ⅱ、GLP東京Ⅱ、GLP舞洲Ⅱ、GLP尼崎、GLP小牧、GLP岡山総社Ⅰ、GLP岡山総社Ⅱ	16物件
<Aランク>	<Aランク>
GLP東京	4物件

### 評価ランク★★★★★(Sランク)の例



### 「Green Star」とは

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

### 「CASBEE」とは

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

## サステナビリティへの取組みーその他実績

### DBJ Green Building認証の取得例



### DBJ Green Building 認証制度

ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(“Green Building”)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。

### BELS評価の取得例



### 「BELS」とは

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



## 02 2018年8月期(第13期)決算の概要

- 10 2018年8月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 11 2018年8月期: 1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 12 2019年2月期及び2019年8月期 業績予想の概要

## 2018年8月期: 決算の概要(対期首予想比)

### NOIの上振れにより1口当たり分配金+2.0%を実現

項 目		2018年 2月期実績	A 期首予想 (4/13時点)	B 2018年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	14,181	16,736	16,896	160
	営業利益	7,463	8,945	9,100	155
	経常利益	6,388	7,770	7,944	173
	当期純利益	6,387	7,770	7,944	<b>174</b>
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,540	2,583	<b>2,634</b>	<b>51</b>
	利益超過分配金を除く (1)	2,239	2,283	2,335	52
	利益超過分配金 (2)	301	300	299	▲1
その他	稼働率 <sup>1</sup>	99.9%	—	99.4%	—
	NOI(百万円)	11,920	14,198	14,360	161
	NOI利回り	5.4%	---	5.4%	—

(金額単位: 百万円)

## 2018年8月期

当期純利益における主な差異要因  
(期首予想比: +174)

**+162**  
NOIの増加

- ① 保険料収入等によるその他営業収入増加 (+83)
- ② 発電設備賃貸収入の増加 (+35)
- ③ 水道光熱費収入の増加 (+28)
- ④ その他 (+16)

**+12**  
各種費用の減少

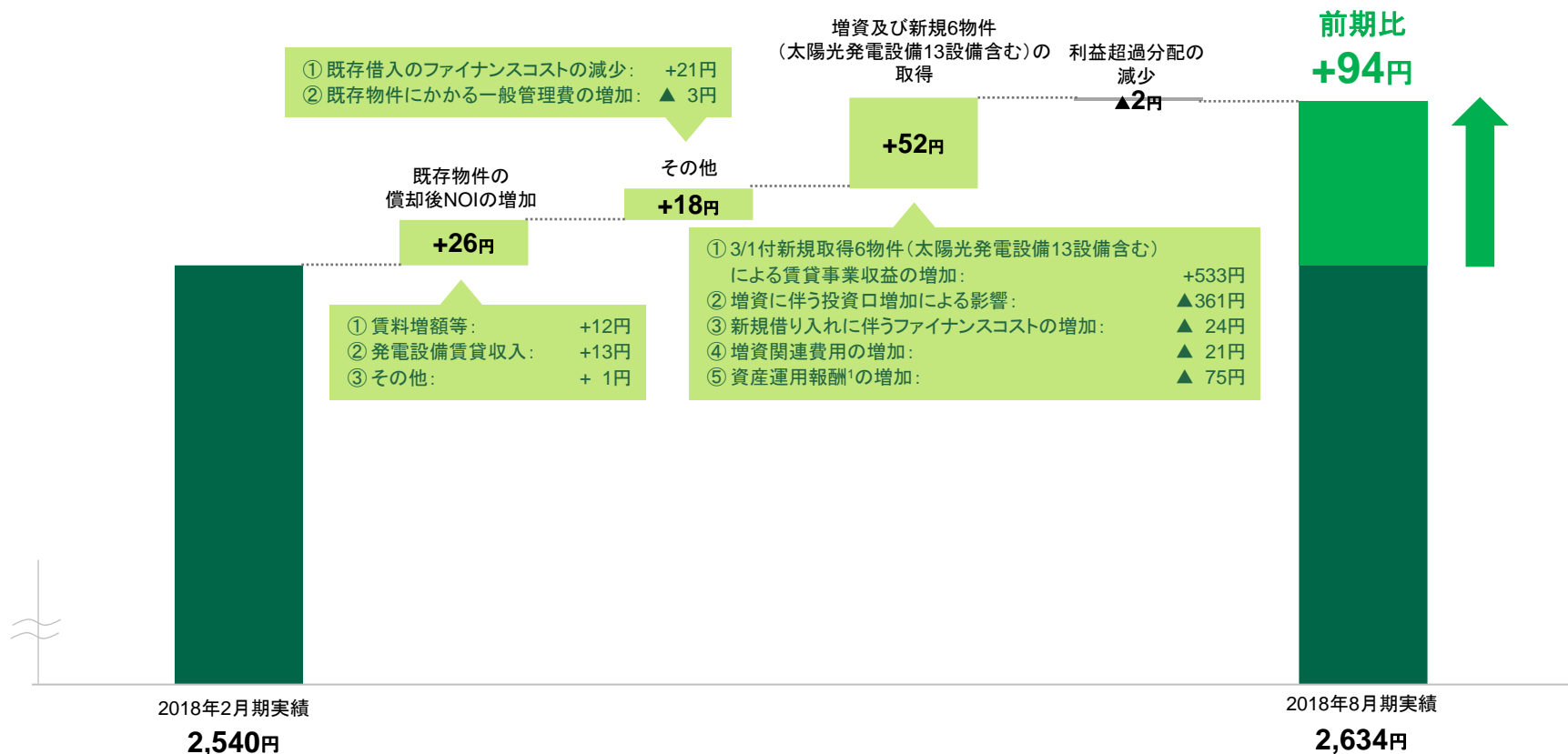
- ① ファイナンスコストの減少 (+14)
- ② その他営業費用の増加 (▲6)
- ③ その他 (+4)

※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。

## 2018年8月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)

### 新規6物件(太陽光発電設備13設備含む)の取得及び賃料増額等により+3.7%を実現



1. 運用報酬1及び2については、各影響項目に配分。運用報酬3については全額「増資及び新規6物件(太陽光発電設備13設備含む)の取得」に含めて記載。

# 2019年2月期及び2019年8月期 業績予想の概要

2019年2月期の予想分配金は直近予想<sup>1</sup> から+9円(+0.3%)上方修正

項 目		A 2018年 8月期実績	B 2019年 2月期予想	B - A	2019年 8月期予想	2019年2月期 (金額単位:百万円)
運用状況 (百万円)	営業収益	16,896	18,669	1,772	18,988	当期純利益における主な差異要因 (対前期比:+915)
	営業利益	9,100	10,112	1,012	9,999	
	経常利益	7,944	8,860	915	8,766	
	当期純利益	7,944	8,859	<b>915</b>	8,765	
1口当たり 分配金 (円)	合計(1)+(2)	2,634	<b>2,608</b>	▲26	2,583	<b>+1,124</b> 9月3日付新規取得8物件による影響
	(1)利益超過分配金を除く	2,335	2,311	▲24	2,286	<b>+93</b> 既存物件の償却後NOIの増加 <ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率改善・賃料増額等 +95</li> <li>その他 ▲2</li> </ul>
	(2)利益超過分配金	299	297	▲2	297	<b>+84</b> 各種費用の減少 <ul style="list-style-type: none"> <li>増資関連費用の減少 +70</li> <li>ファイナンスコストの減少 +22</li> <li>その他 ▲8</li> </ul>
						<b>▲385</b> 季節要因及び一時的要因 <ul style="list-style-type: none"> <li>発電設備賃貸収入の減少 ▲295</li> <li>2018年8月期保険金収入等の剥落 ▲90</li> </ul>

前回予想比 +9円
  
うち、季節・一時的要因による影響: ▲100
  
2018年8月13日開示済みの2019年2月期の1口当たり分配金予想: 2,599円

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

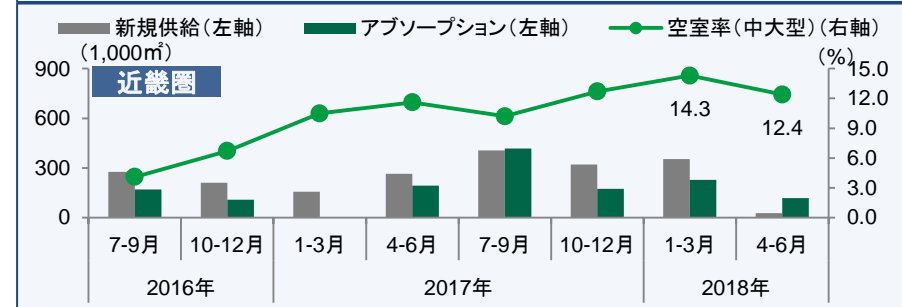
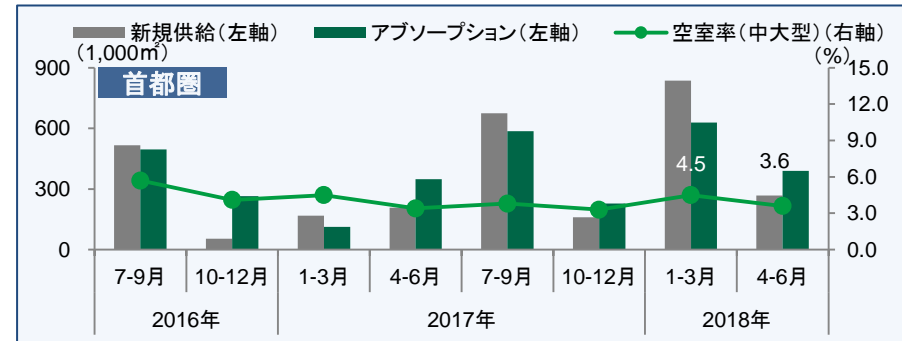
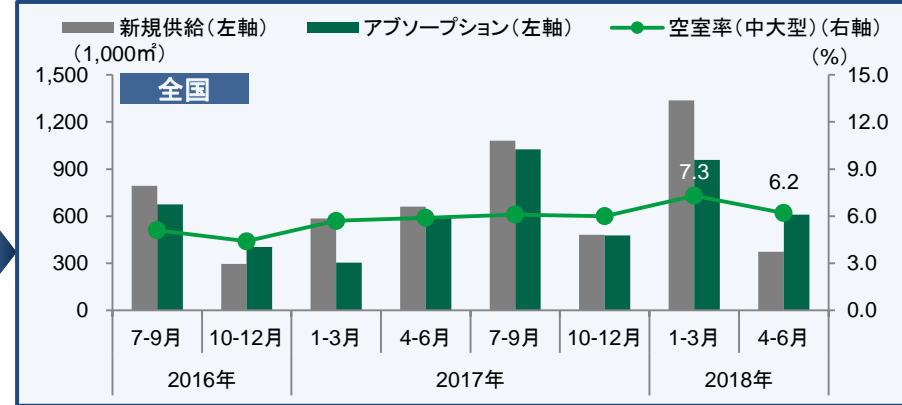
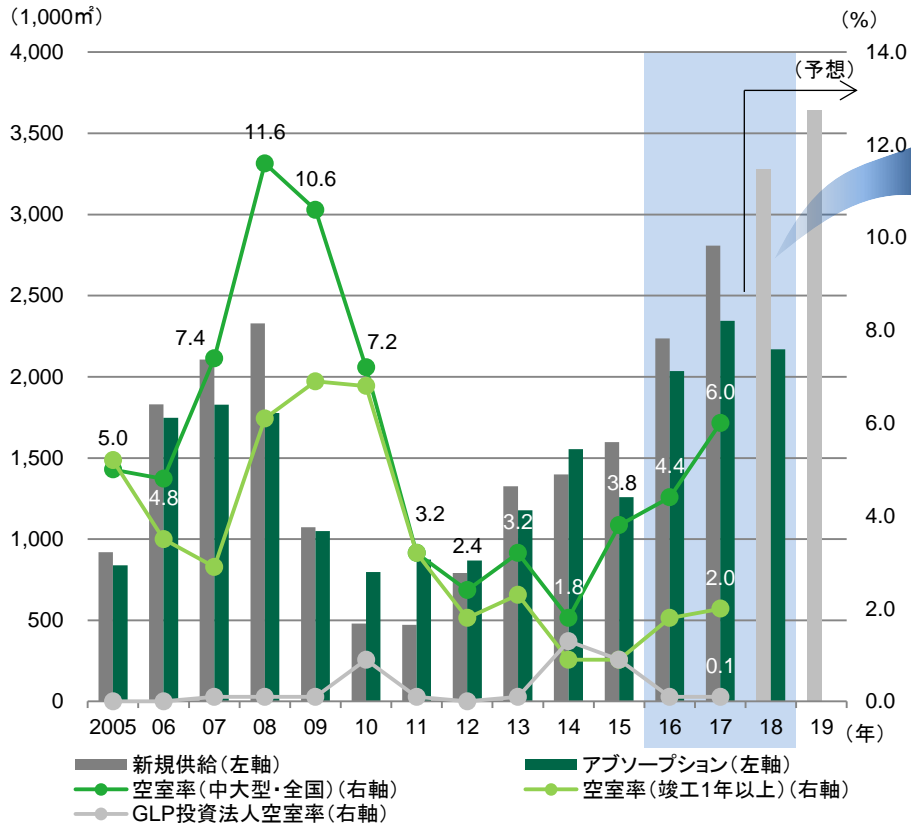
1. 2018年8月13日付「2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8月期の運用状況の予想について」に記載の2019年2月期業績予想。

## 03 物流不動産マーケットの動向

- 14 旺盛な需要を反映し、過去最大水準の供給下で空室率は低下
- 15 拡大するECビジネスの需要を捉えるGLPグループの物流施設
- 16 物流不動産キャップレートの低下トレンドは継続

# 旺盛な需要を反映し、過去最大水準の供給下で空室率は低下

物流不動産の需給と空室率の推移



出所: CBRE、GLP投資法人

1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象。
2. 新規供給は新たに建設された賃貸用物流施設の面積(賃貸可能面積ベース)。ただし、2018年7月以降はCBREによる予想。
3. 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。なお、2018年の数値は、2018年6月30日時点での想定成約状況を示す。
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。
5. GLP投資法人の空室率については、2012年までは2013年1月末日時点で保有していた30物件のうち、各年の3月末時点でGLPグループが保有していたポートフォリオにおける空室率を、2013年以降は各年の12月末時点でGLP投資法人が保有していたポートフォリオにおける空室率を記載。

# 拡大するECビジネスの需要を捉えるGLPグループの物流施設

## 「GLP 流山Ⅱ」「GLP 枚方Ⅲ」: 楽天と賃貸借契約を締結

- 日本GLPは、「GLP 流山Ⅱ」の全棟と「GLP 枚方Ⅲ」の一部(約76,000㎡)について、EC業界をけん引する楽天株式会社との間で賃貸借契約を締結。
- 楽天株式会社は包括的な物流サービスを提供する「ワンデリバリー」構想を掲げており、楽天市場出店店舗を対象に、物流機能を自社の物流網に集約し、注文から配達までを自社で一元管理することで、物流オペレーションの効率化・配達サービスを向上させるため、東日本と西日本の戦略的拠点として「GLP 流山Ⅱ」と「GLP 枚方Ⅲ」を賃借。

## 「GLP 八千代Ⅱ」: 通販サイト運営のロコンドが全棟利用を決定

- 物流拠点としての立地ポテンシャルや、2016年から既存拠点として稼働中の「GLP 八千代」との併用により保管・配送および人員効率の一層の向上が見込めるため、着工前に「GLP 八千代Ⅱ」の全棟について賃貸借予約契約を締結。
- 靴とファッションの通販サイトを運営する株式会社ロコンドは、Eコマース事業の取扱高300億円を目指す中、物流業務の更なる拡大が必要であり、「GLP 八千代Ⅱ」は、「GLP 八千代」と併せてロコンドの全国配送拠点として活用予定。

### GLP流山Ⅱ



所在地	千葉県流山市
竣工時期	2018年5月
延床面積	96,435㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 常磐自動車道「流山」ICから約1km</li> <li>■ 東武野田線「初石」駅から約1.8km</li> </ul>
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上5階建て、プレキャストコンクリート造</li> <li>■ 免震構造</li> <li>■ ダブルランブウェイ</li> <li>■ 「共同荷受システム」を導入</li> <li>■ BCP対策として発電機による災害時の電源確保、井水及び排水の再利用</li> </ul>

### GLP枚方Ⅲ



所在地	大阪府枚方市
竣工時期	2018年9月
延床面積	117,168㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国道1号線を經由することにより大阪・京都へアクセス可能</li> <li>■ 第二京阪道路の「枚方東」IC「枚方学研」ICより3km</li> </ul>
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上5階建て、プレキャストコンクリート造</li> <li>■ 免震構造</li> <li>■ ダブルランブウェイ</li> <li>■ 将来の低床や冷凍・冷蔵にも対応</li> </ul>

### GLP八千代Ⅱ



所在地	千葉県八千代市
竣工時期	2020年3月(予定)
延床面積	54,000㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 首都圏を環状に結ぶ国道16号線内に位置</li> <li>■ 東葉高速鉄道線「八千代緑が丘」駅より約1.9km</li> </ul>
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 超大型シーリングファンを倉庫エリア全体に設置</li> <li>■ 事務所と倉庫間をガラス張りにし庫内の親和性を向上</li> <li>■ Wi-Fiのアクセスポイントを事前設置</li> </ul>

### GLP八千代

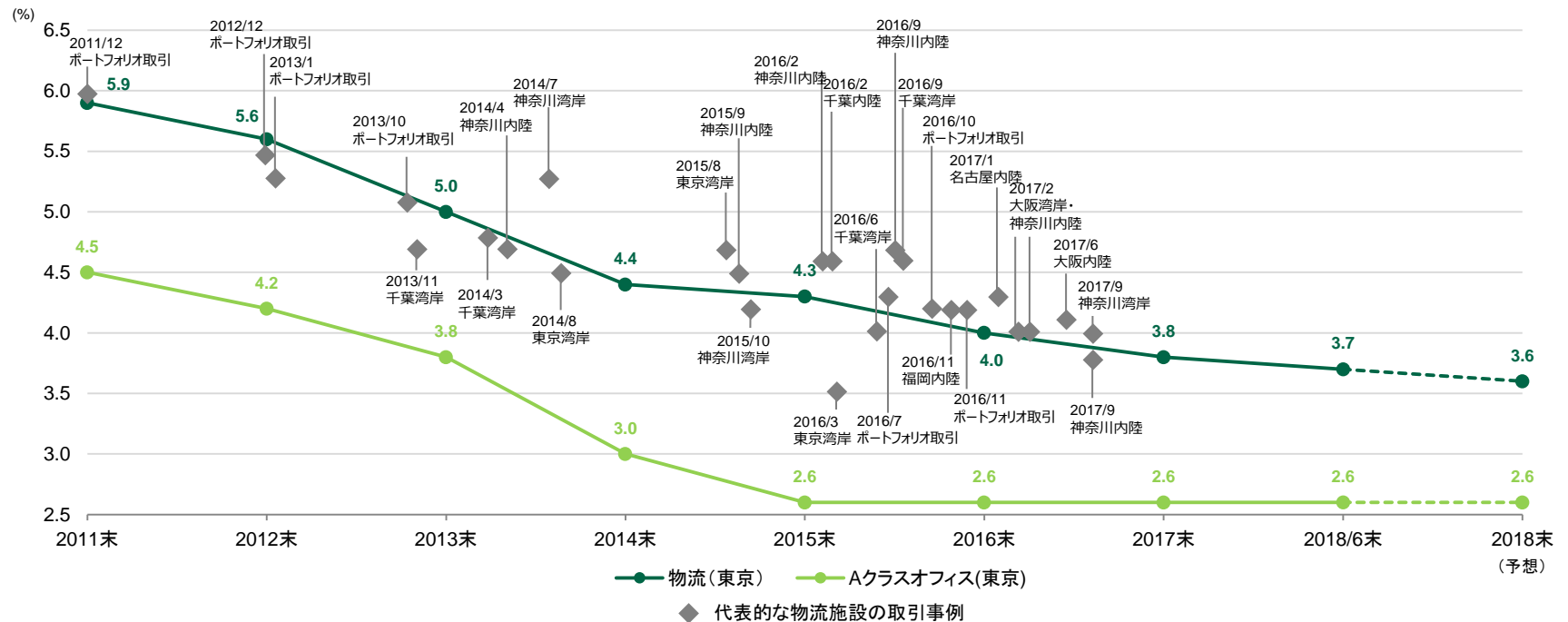


所在地	千葉県八千代市
竣工時期	2015年12月
延床面積	71,939㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 首都圏を環状線に結ぶ国道16号線内の工業団地の一角に位置</li> </ul>
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地上4階建て、プレキャストコンクリート造</li> <li>■ 免震構造</li> <li>■ 全館LED照明を採用</li> <li>■ 事業継続性を確保するバックアップ電源や井水利用設備を採用</li> </ul>

# 物流不動産キャップレートの低下トレンドは継続

投資家の旺盛な投資意欲と低金利環境は不変

物流不動産のキャップレートの動向<sup>1</sup>



出所: Jones Lang LaSalle (JLL)

1. Aクラスオフィス: 各年におけるグレードAビルの代表的な取引を抽出し、JLLで算出した数値。

物流: 各年における代表的な物流施設の取引の中で、マーケット参加者が購入できる下限値に近い数値を抽出し、JLLで算出した数値。



## 04 GLP投資法人のコミットメント

- 18 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 19 GLP投資法人のコミットメント  
ー外部/内部成長による投資主価値の増大ー
- 20 外部成長 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
- 21 クオリティと規模を備えた物流REIT最大規模の  
スポンサー・パイプライン
- 22 内部成長 上場以降、変わらぬ力強い内部成長を継続
- 23 GLPの内部成長力の源泉
- 24 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
- 25 今後の内部成長の可能性
- 26 財務戦略 長期安定的な財務基盤を構築
- 27 借入金利率の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地
- 28 上場以降のトラック・レコード
- 29 サステナビリティへの取組み

## 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

6,094億円<sup>1</sup>

② 国内最大の  
賃貸用物流施設運営事業者  
として継続的なサポート

③ 拡大を続ける  
物流REIT最大規模の  
スポンサー・パイプライン<sup>2</sup>

332万㎡

④ 高稼働と賃料増額  
を両立

直近期末稼働率<sup>3</sup>

99.4%

直近賃料上昇率

4.5%

⑤ 安定した財務基盤

信用格付(JCR)

AA  
(安定的)

総資産LTV

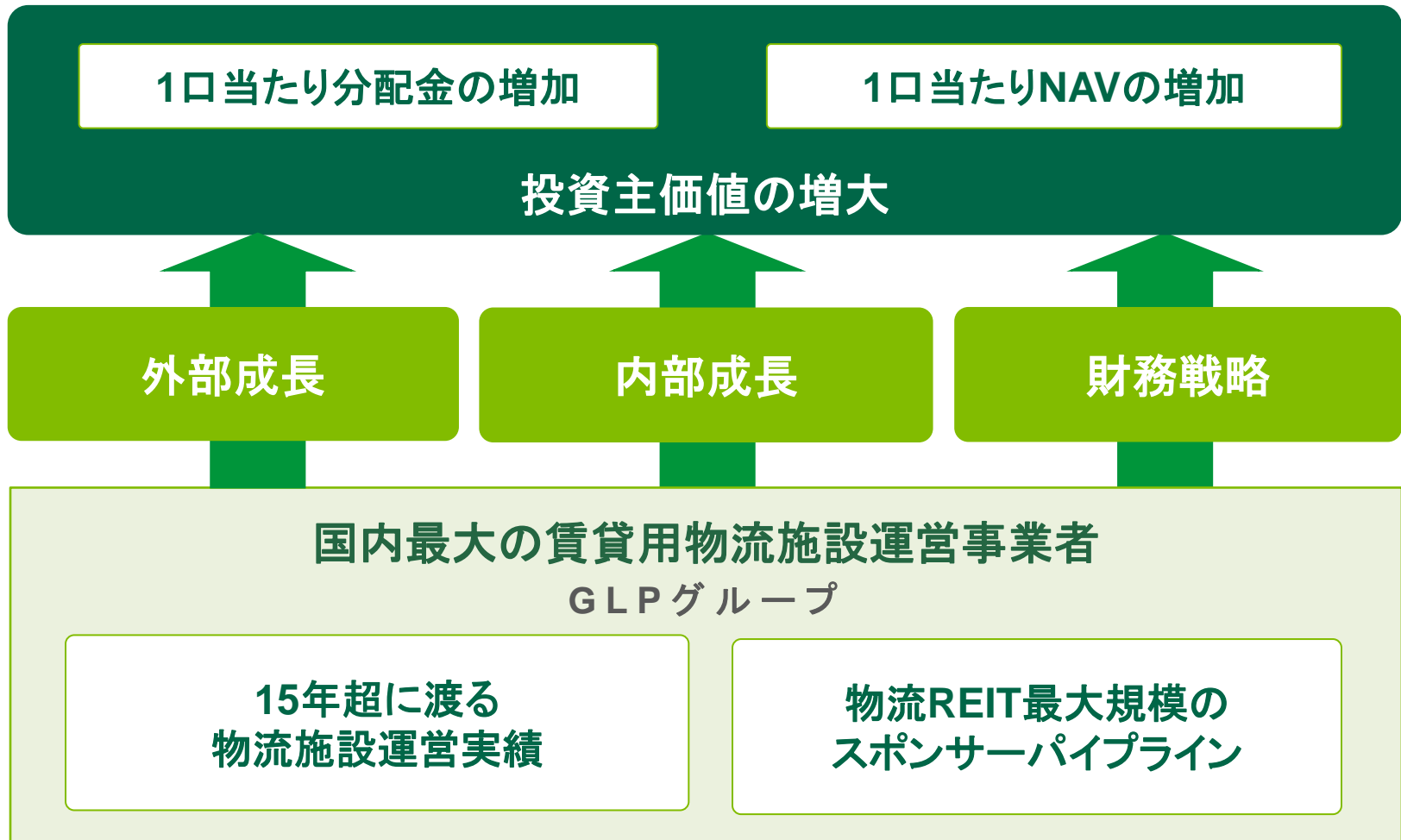
44.9%  
(19/2期末想定)

1. 「資産規模」は、2018年9月3日時点の取得価格に基づく。

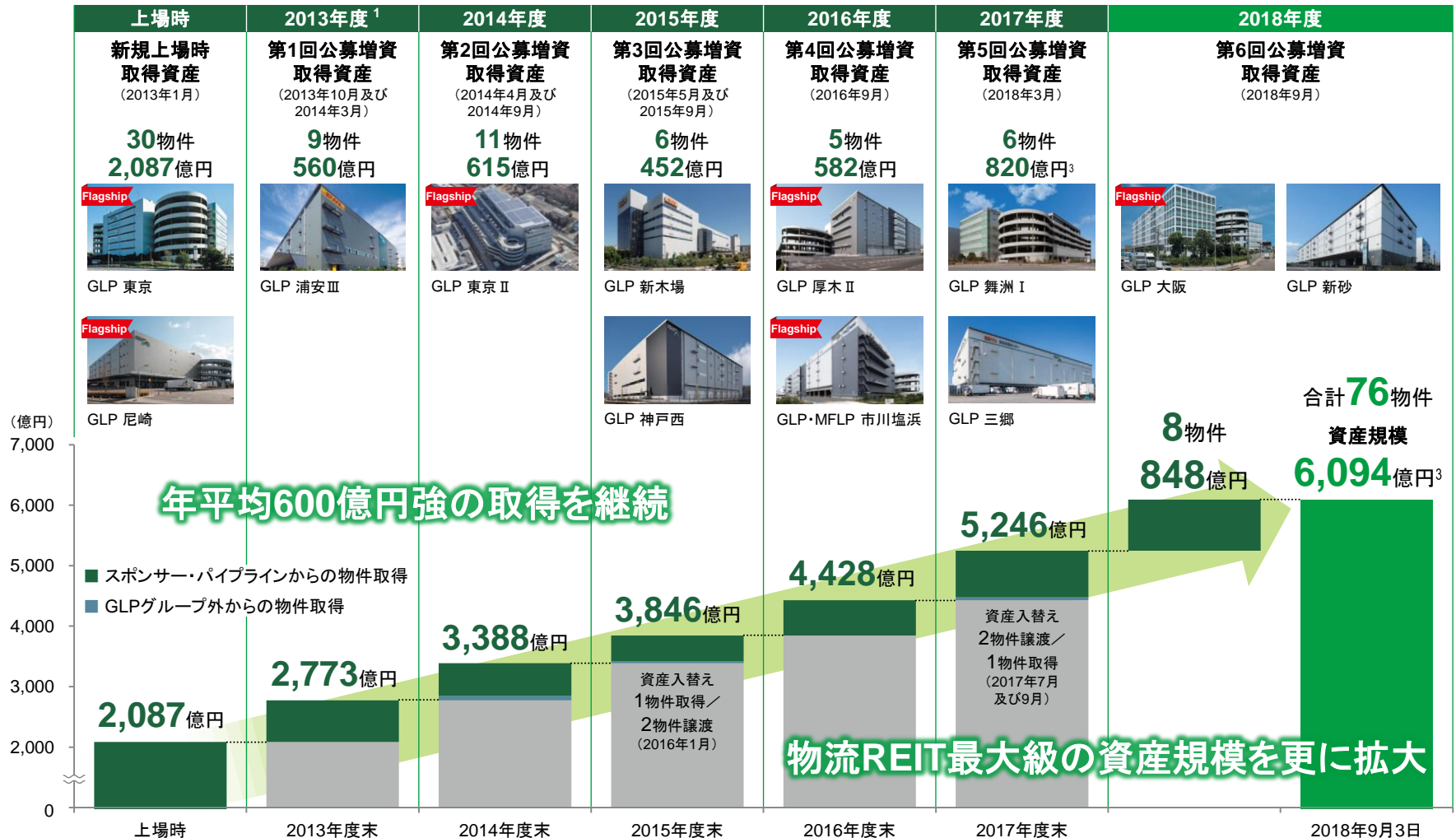
2. 「スポンサー・パイプライン」は、2018年9月末日時点の優先交渉権対象物件とGLPファンド物件の延床面積合計を記載。GLPファンド物件については、P53をご参照。

3. 「直近期末稼働率」は、2018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。

## 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–



# 外部成長 – 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



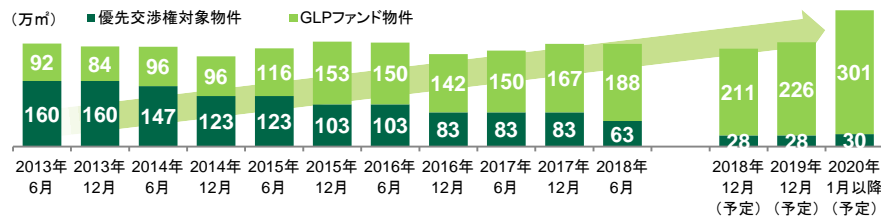
1. 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいう。

2. 金額はいずれも取得価格に基づく。

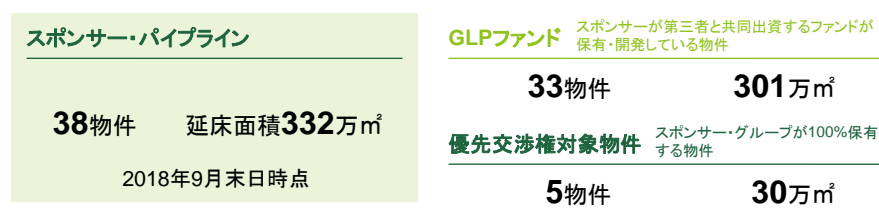
3. 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電施設13設備・49億円を含みます。

# 外部成長—クオリティと規模を備えた物流REIT最大規模の スポンサー・パイプライン

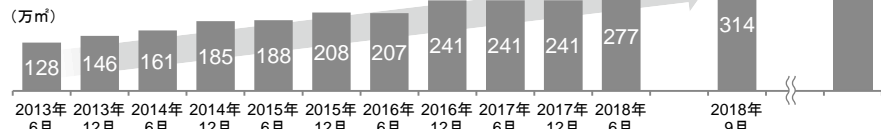
## 今後も増加が見込まれる豊富なスポンサー・パイプライン<sup>1</sup>



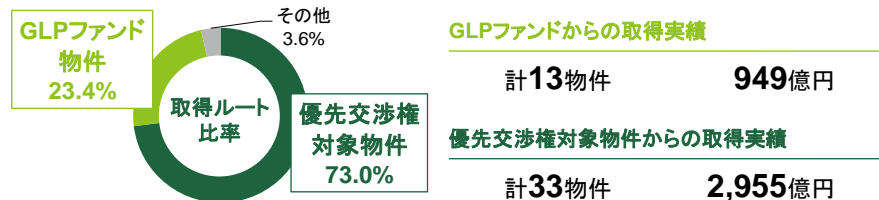
## 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン<sup>1</sup>



## 本投資法人の資産規模<sup>2</sup>推移 ～優先交渉権対象物件・GLPファンドからの取得により 力強い外部成長を実現～



## 堅固なスポンサー・サポートに裏付けされた取得実績



### GLPファンドからの取得実績

計13物件 949億円

### 優先交渉権対象物件からの取得実績

計33物件 2,955億円

## 立地競争力とクオリティの高いスポンサー・パイプライン (2018年9月末日時点)

平均延床面積 **8.7万㎡**

関東圏 **79.3%**

関西圏 **19.1%**

## スポンサー・パイプラインのエリアマップ<sup>3</sup>



## 主なスポンサー・パイプライン物件

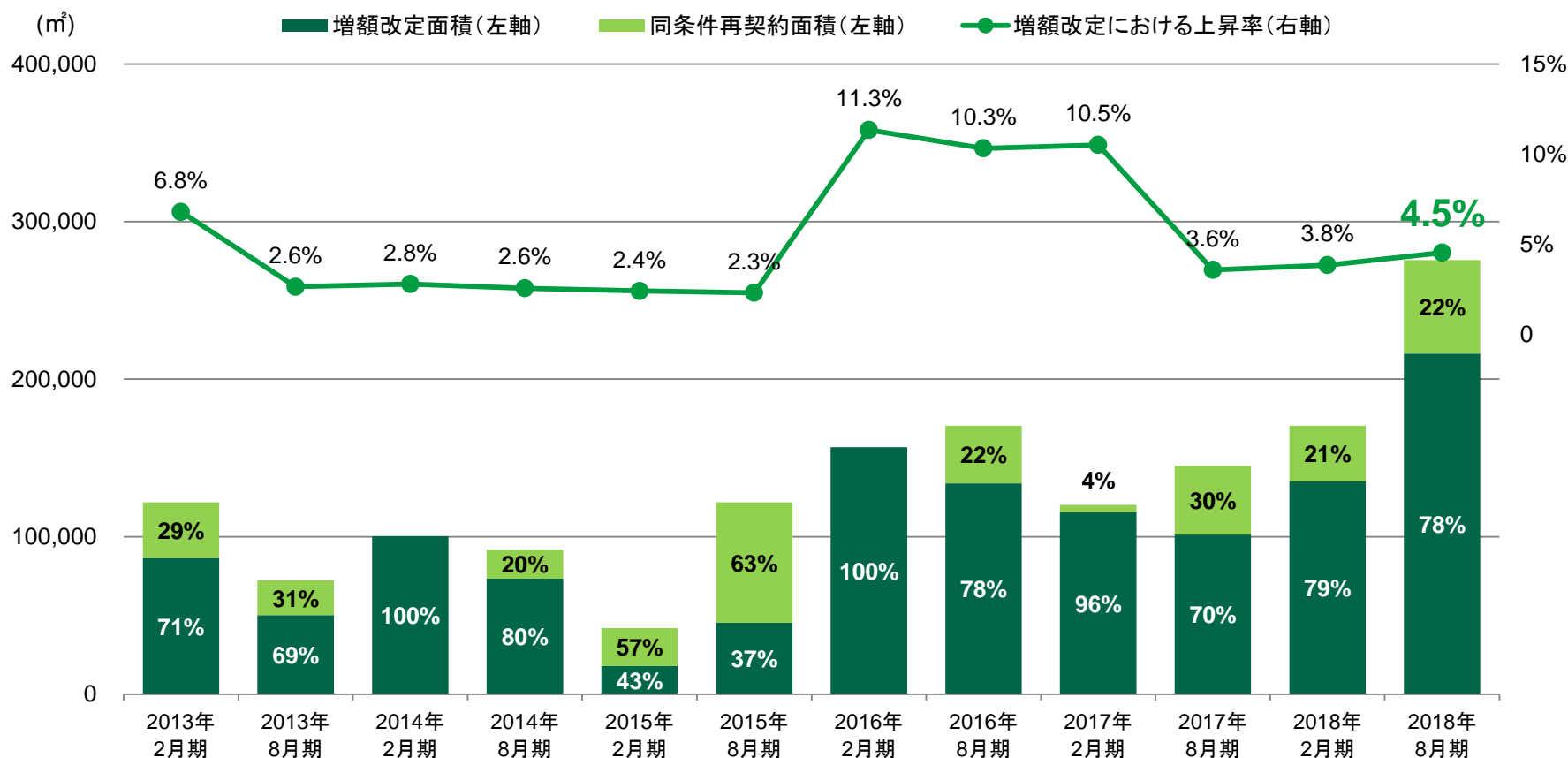


1. スポンサー・パイプラインの規模は、2018年9月末日現在の情報に基づき、優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件の延床面積を合計して算出。なお、スポンサー・パイプラインのうち、2018年10月以降に開発中又は開発予定の物件については、GLPが公表している2018年9月末日現在の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出。また、優先交渉権対象物件には、一部建替中の物件(「GLP 浦安II」)を含む。

2. 本投資法人の資産規模は、延床面積(検査済証上の延床面積)を合計して算出。

3. 「GLP相模原プロジェクト」は、5棟の物流施設を予定。また、上記エリアマップ上以外に「GLP 札幌」(優先交渉権対象物件)及び「GLP 小牧II」(GLPファンド物件)が存在。

## 内部成長—上場以降、変わらぬ力強い内部成長を継続

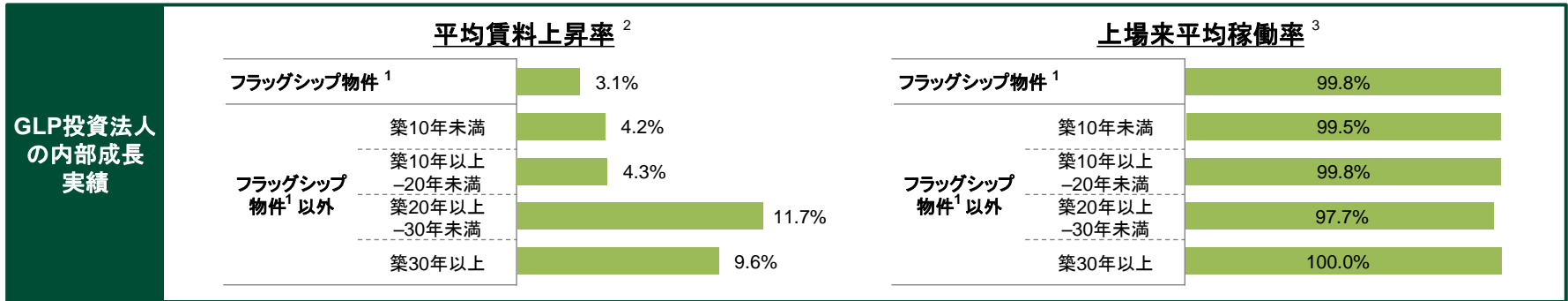


1. 空室期間(ダウンタイム)がある場合のテナント入れ替え及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除く。

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－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



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、多様な荷物の配達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2018年8月までの各月末時点の稼働率を2018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、2018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&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。

# 内部成長—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

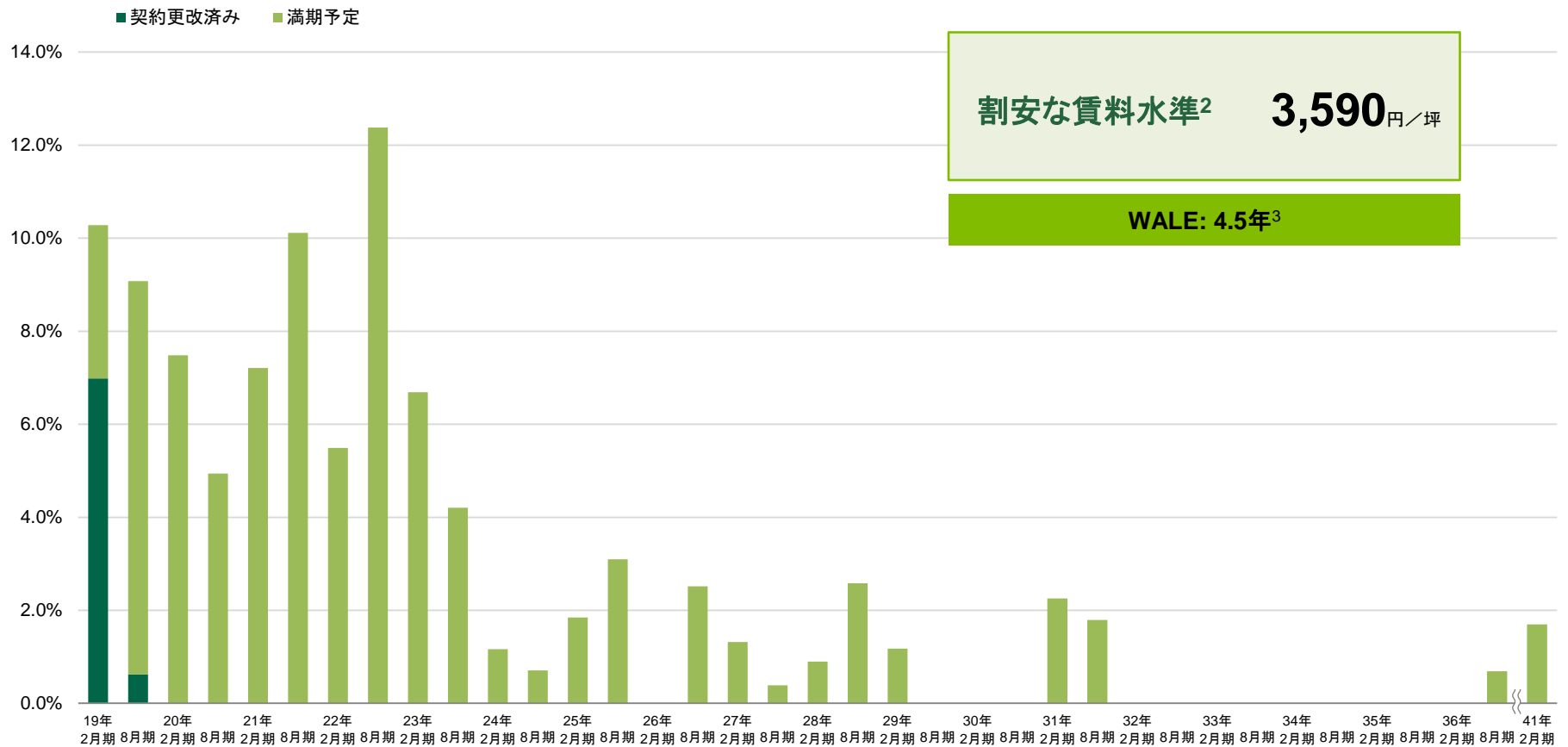
ポートフォリオ (2018年10月15日時点)		特徴	物件例
GLP開発 4,238億円 34物件	2011年以降竣工 885億円 7物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発ファンド等により2000年代以降に開発開始。</li> <li>GLPグループにより開発された、最新機能を備えた物流施設</li> </ul>	<p>★★</p>
	2009年以前竣工 3,353億円 27物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>GLPグループにより開発された、最新機能を備えた物流施設</li> <li>物流不動産の開発が比較的緩やかであった2000年代に開発・竣工した物件ばかりであり、現在では用地取得が困難な希少な物流適地に所在</li> <li>賃料水準も、土地代・建築費の上昇により高騰している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</li> </ul>	<p>★★★★★</p>
外部取得 1,856億円 42物件	セール&リースバック 559億円 10物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>GLPが旧オーナーからセール&amp;リースバック取引で取得                             <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 2006年 - 三洋電機、三洋電機ロジスティクスから取得した計4施設のうち一部</li> <li>□ 2007年 - 資生堂から取得した計8施設のうち一部</li> <li>□ 2007年 - 松下ロジスティクスから取得した計17施設のうち一部</li> </ul> </li> <li>有力日本企業による開発であり希少な物流立地に所在</li> <li>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</li> </ul>	
	その他 1,297億円 32物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>GLPが外部のファンド等から取得した32物件</li> <li>2000年代もしくはそれ以前に開発された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</li> <li>GLPの運営経験やリーシング力を活用し、取得後にリノベーションやリテナントを施した物件多数</li> </ul>	
全体 6,094億円 76物件			<p>全体の85.5% 好立地 賃料アップサイド有り</p>

本投資法人が強みとする  
内部成長機会



# 内部成長—今後の内部成長の可能性

賃貸借満期の分散状況(賃貸面積ベース)<sup>1</sup>



1. 2018年9月3日時点。

2. 2018年9月3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. 2018年9月3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。

# 財務戦略—長期安定的な財務基盤を構築

## J-REITトップクラスの財務基盤

(2018年9月末日時点)

信用格付(JCR)  
**AA**(安定的)

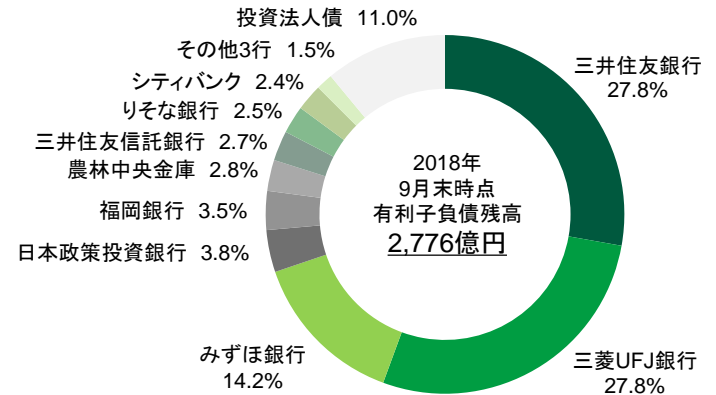
信用格付AA以上<sup>1</sup>  
**15** / 61銘柄

平均借入期間 **6.6**年  
平均残存期間 **4.2**年

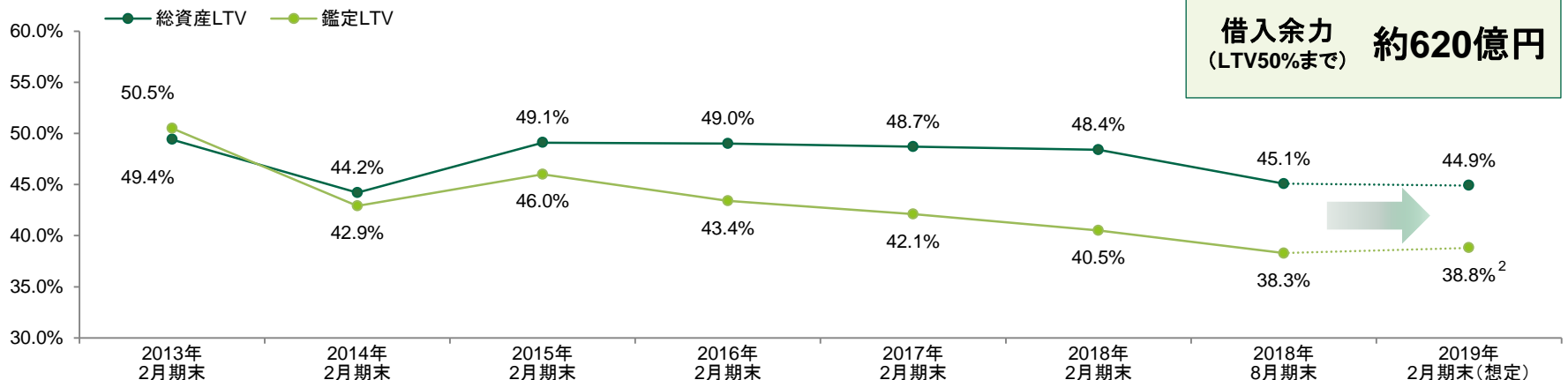
平均借入金利  
**0.65%**

金利固定化比率  
**91.1%**

## 安定的かつ多様な資金調達手段



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

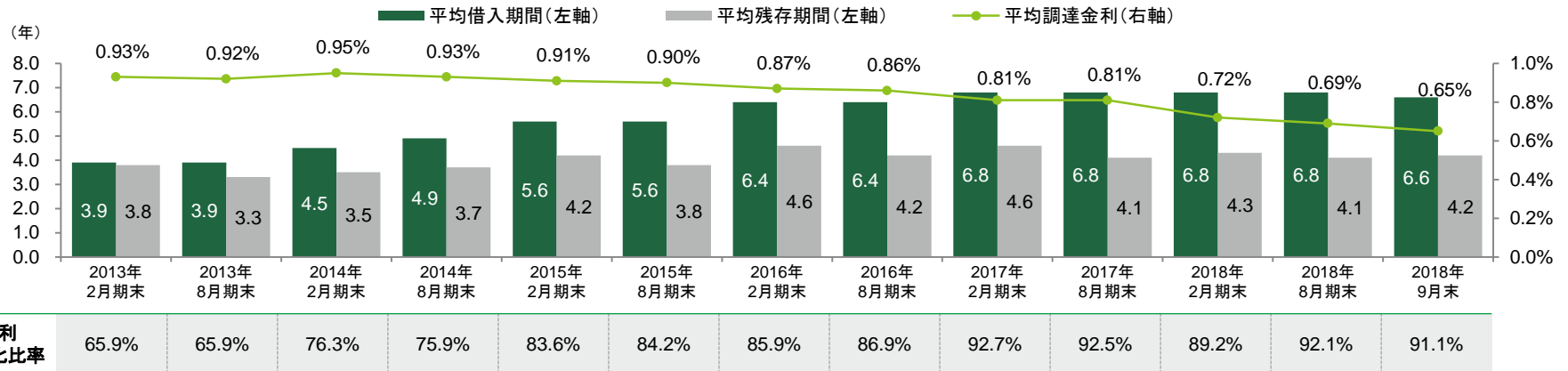


1. 2018年9月末日時点の株式会社日本格付研究所又は株式会社格付投資情報センターのいずれかからAA以上の信用格付けを付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載。

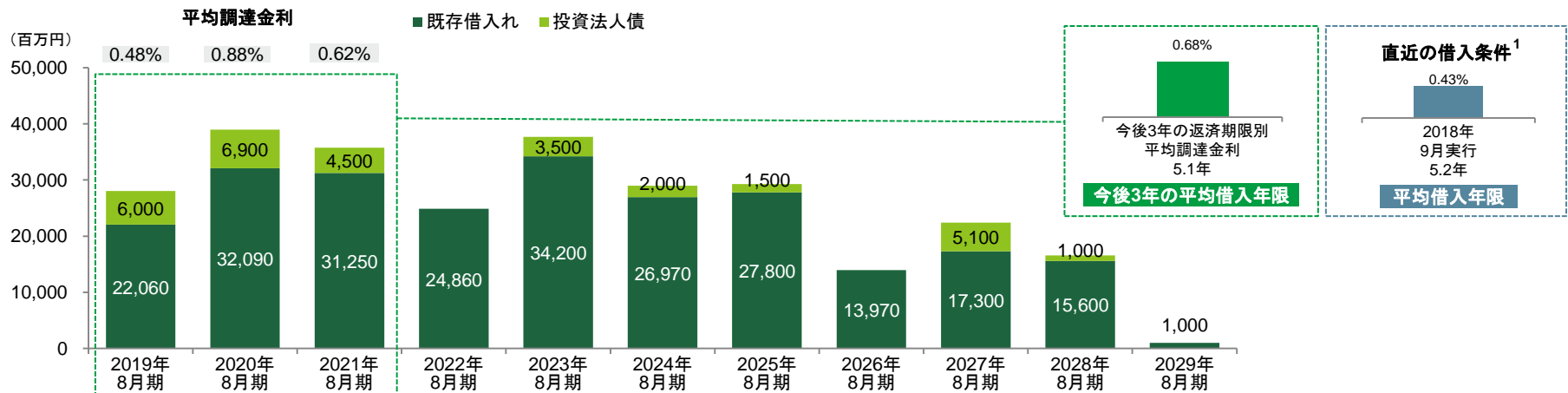
2. 2019年2月期末(想定)鑑定LTVは、2018年8月末日時点で保有の68物件については2018年8月末日を価格時点とする鑑定評価額、2018年9月3日付新規取得物件については2018年6月30日を価格時点とする鑑定評価額に基づき算出。また、有利子負債は2019年2月末日までに予定している期限前返済を勘案して算出。

# 財務戦略－借入金利率の引下げ実績と今後の更なる金利低減余地

## 借入期間の長期化・金利の固定化と調達金利の低減を推進



## 返済期限の分散と今後の金利低減余地(2018年9月末日時点)

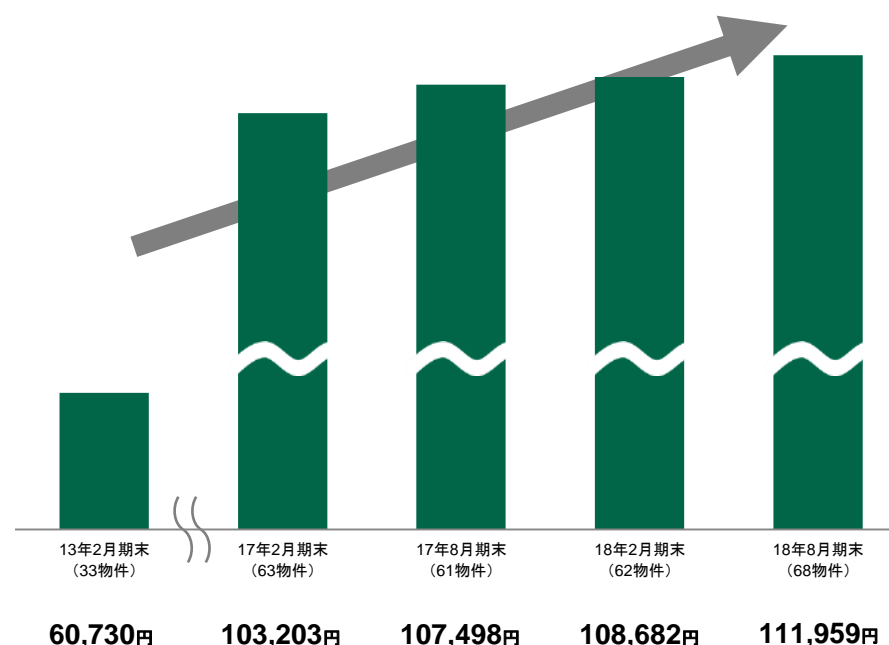
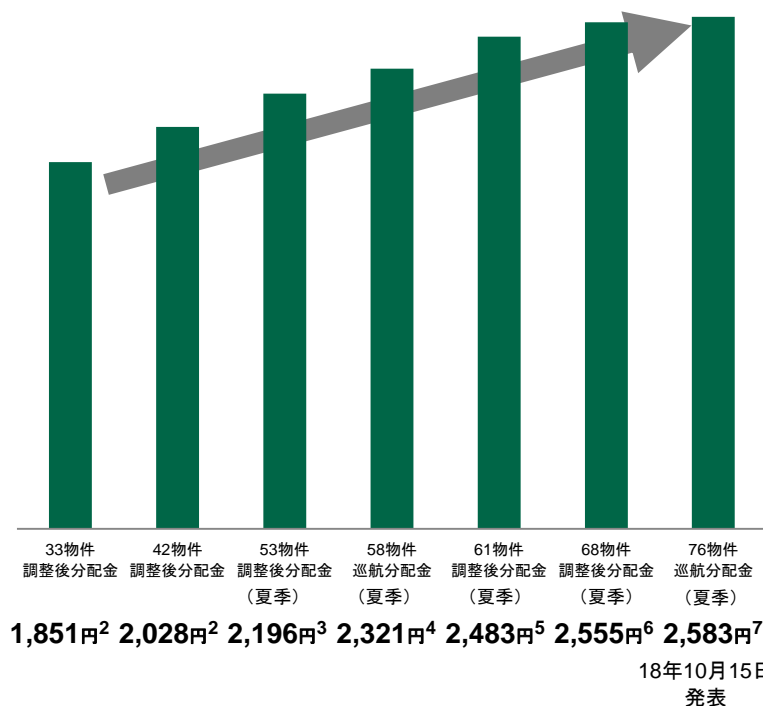


1. 借入条件は、2018年9月実行の借入金に係る借入条件に基づいて記載。  
 2. 各年8月期の数値は、各計算期間末までの1年間に満期を迎える借入金及び投資法人債を記載。

# 上場以降のトラック・レコード

1口当たり巡航分配金<sup>1</sup> + 39.5%

1口当たりNAV + 84.4%



- 利益超過分配込みの1口当たり巡航分配金。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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.42注3参照)を差し引いた分配金。
- 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。
- 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

# サステナビリティへの取組み

## GLPグループの社会貢献活動への取組み

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。

### 日本での取組み

#### 就業体験機会の提供



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

#### スポーツ交流会の実施



児童養護施設に暮らす子ども達とバブルサッカー大会を開催

#### 「絵本を届ける運動」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)での取組み

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



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



## 本投資法人の保有する物件設備における取組

### 環境に配慮した建物

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



太陽光パネル

### 環境負荷低減の促進

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



省エネガイド

### 安全性の確保

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



免震機能

### 入居企業への快適さの提供

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



カフェテリア

### 周辺環境・コミュニティへの配慮

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



外構緑化



LED照明



ごみの分別



24時間警備



ユニバーサルデザイントイレ



フォトロード

## 05 Appendix

- 31 新規取得物件の概要
- 35 GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン
- 36 稼働した物流施設の安定性
- 37 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ
- 38 テナント分散の状況
- 39 GLP投資法人のポートフォリオの特徴
- 40 含み益の拡大
- 41 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 42 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 43 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 44 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
- 45 ポートフォリオ一覧
- 48 鑑定評価額一覧
- 52 優先交渉権対象物件一覧
- 53 GLPファンド保有物件の概要
- 54 有利子負債の状況
- 55 投資口価格の推移
- 56 投資主の状況

# 新規取得物件の概要 1/4

## ■ GLPグループを代表するフラッグシップ物件

### GLP 大阪

#### 優先交渉権



#### 大阪市中心部まで約10kmの好立地

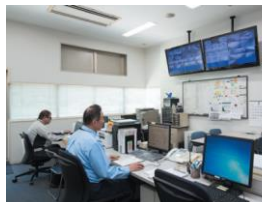
- 阪神高速4号湾岸線「南港中」ICに隣接し、大阪市中心部まで車で約20分に位置する等、アクセス性に優れています。
- 近隣に「大阪南港ターミナル」等の主要交通拠点があり、国内外の物資輸送の利便性が高い立地です。

#### 最新設備を備えた大型マルチテナント型施設

- トラックが各階へ直接アクセス可能なダブルランプウェイを備えたマルチテナント型施設であり、かつ免震構造を採用するなど優れた防災機能を有しています。
- 24時間365日の有人管理防災センターによる高いセキュリティに加え、レストラン、売店、喫煙ルーム等、就労者向けアメニティも充実しています。



所在地	大阪府大阪市
取得価格	36,000百万円
鑑定評価額	36,200百万円
鑑定NOI利回り <sup>1)</sup>	4.3%
想定NOI利回り <sup>1)</sup>	3.8%
賃貸可能面積	128,504㎡
建築時期	2004年8月



#### 最寄ICに隣接、最寄駅から徒歩3分とアクセスに優れた好立地

- 南港ポートタウン線「南港東」駅より徒歩3分であり、通勤利便性が高く、雇用の確保に有利であり、また、自動車通勤や自転車通勤への対応として屋上駐車場292台及び駐輪場203台を完備しています。



#### 大型物流施設が集積する大阪南港エリアの中でも、駅近かつテナントにとって利便性が高い立地に所在



#### 大阪湾岸エリアにおける需給の改善

大阪湾岸エリアにおいては、一時、中大型物流施設が大量供給され、空室率が大きく上昇しましたが、供給のピークは過ぎており、今後の開発は限定的となっています。

また、2018年1月から3月にかけて、2015年以来最大の15万㎡の新規需要が発生し、新規供給物件も竣工1年で満室稼働となる等、湾岸部での空室の消化が進み、内陸部の需要も引き続き力強いことから、**近畿圏の空室率<sup>1)</sup>は2018年3月末日時点から2018年6月末日時点で約4%大きく低下しました。**



1. 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のうち、延床面積1万坪以上の物流施設を対象としています。

出所: CBRE

1.「鑑定NOI利回り」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を記載。「想定NOI利回り」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。

## 新規取得物件の概要 2/4

- GLPグループで最も東京都心に近接した希少な立地

### GLP 新砂

優先交渉権



#### 東京都心まで約6kmの好立地に位置する マルチテナント型施設

- 大江東区新砂エリアは東京都心に近接する、首都圏を代表する物流施設集積地域に位置します。
- 首都高速湾岸線「新木場」ICから約2.0kmに位置し、東京都心、羽田空港及び東京港へのアクセスに優れており、都心部を中心とした首都圏全域への配送に適した希少な立地に位置します。
- JR京葉線「潮見」駅より徒歩約11分という好立地であり、通勤利便性が高く、雇用の確保に有利なロケーションです。



#### マルチテナント型施設仕様に改良工事を実施済み

- 複数テナントへの賃貸を可能とするべく、荷物用エレベーター改修、オフィスエリア改修、セキュリティ強化、外壁塗装等の大規模改良工事を2012年に実施しています。
- 両面接車バースを備えており、高効率なオペレーションが可能であり、また、事務所スペースや縦搬送設備がバランスよく配置されているため、最小区画7,200㎡から全棟一括44,308㎡まで柔軟な賃貸が可能となっています。

所在地	東京都江東区
取得価格	18,300百万円
鑑定評価額	18,500百万円
鑑定NOI利回り <sup>1)</sup>	4.3%
想定NOI利回り <sup>1)</sup>	3.7%
賃貸可能面積	44,308㎡
建築時期	1987年3月

1.「鑑定NOI利回り」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を記載。「想定NOI利回り」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。

- 2018年4月に竣工した、開発ファンドが所有する最新機能を備えた先進的物流施設

### GLP 寝屋川

ファンド



#### 大阪内陸部に位置する最新のGLPグループ 開発物件

- 大阪市中心部まで約14kmの内陸部に位置し、新国道1号線、外環状線等の幹線道路へのアクセスに優れ、かつ第二京阪道路「寝屋川南」ICまで約1.8km、「寝屋川北」ICまで約2.9kmと主要高速道路のインターチェンジにも至近です。
- 近畿自動車道、名神高速道路及び中国自動車道への接続を通じた広域配送にも適した立地に位置します。
- 市街地に近く、テナントの施設内労働力の確保に有利。

#### 最新機能を備えた先進的物流施設

- 庫内で働く従業員の労働環境向上に向け、冷暖房設備に加えて大型シーリングファンを併設、最上階の断熱及び遮熱対応策を施したほか、各階にハイサイドライトを設置し、外からの光を採り入れ、庫内照度を確保しつつ省エネ化を実現しています。
- BCP(事業継続計画)対策として、井戸水利用のほか、非常用発電機の設置により、トイレ、事務所及び倉庫エリアの一部へも電気供給が可能となっています。
- 現在の入居テナントは、配送拠点としての立地の良さと既存3拠点の集約統合効果、BCP及び環境配慮の観点から着工前に入居を決定し、通販対応を含めて全国配送向け物流拠点として使用中です。



所在地	大阪府寝屋川市
取得価格	8,100百万円
鑑定評価額	8,100百万円
鑑定NOI利回り <sup>1)</sup>	4.5%
想定NOI利回り <sup>1)</sup>	4.1%
賃貸可能面積	26,938㎡
建築時期	2018年4月



## 新規取得物件の概要 3/4

- 大阪市中心部まで約12kmの希少な内陸エリアに位置する大型の先進的物流施設

### GLP 摂津

優先交渉権



#### 大阪市中心部まで約12kmの内陸エリアに所在

- 大阪市中心部まで約12km、近畿自動車道「摂津南」ICまで約3.1kmに位置しており、関西圏及び広域の配送に適した内陸エリアで好立地に位置します。
- 大阪と京都の間に位置し、上記高速道路に加えて、主要幹線道路である国道1号線、170号線及び171号線へのアクセスにも優れており、地域配送にも適しています。
- 周辺に住宅街が広がっており、雇用の確保に有利なロケーションです。



所在地	大阪府摂津市
取得価格	7,300百万円
鑑定評価額	7,520百万円
鑑定NOI利回り <sup>1)</sup>	5.1%
想定NOI利回り <sup>1)</sup>	5.2%
賃貸可能面積	38,997㎡
建築時期	1981年5月

#### 関西圏の小売店舗への配送拠点

- 現入居テナントである大手卸売会社により、関西圏の小売店舗への日用品・家庭用品等の重要な配送拠点として長期継続使用中です。
- 容積消化割合が約64%であり、再開発によるバリューアップの余地があります。

- 各主要幹線道路へのアクセスに優れた立地に位置する汎用性の高い先進的物流施設

### GLP 湘南

優先交渉権



- 東名高速道路「厚木」ICから約11km、首都圏中央連絡自動車道「寒川北」ICから約8km、国道1号線まで約3kmに位置しており、各幹線道路を利用することが可能なため、神奈川県以西を中心に広域配送及び地域配送の両オペレーションに優れた立地。
- 周辺に住宅街が広がり、雇用環境に恵まれている。
- 現在の入居テナントである大手メーカー系物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できる。



所在地	神奈川県藤沢市
取得価格	5,870百万円
鑑定評価額	6,040百万円
鑑定NOI利回り <sup>1)</sup>	4.9%
想定NOI利回り <sup>1)</sup>	4.7%
賃貸可能面積	23,832㎡
建築時期	1999年12月

1.「鑑定NOI利回り」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を記載。「想定NOI利回り」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。

## 新規取得物件の概要 4/4

### ■ 基幹工場と隣接し、長期安定稼働が期待できる戦略的物流拠点

#### GLP 滋賀

優先交渉権



所在地	滋賀県草津市
取得価格	4,550百万円
鑑定評価額	4,690百万円
鑑定NOI利回り <sup>1</sup>	5.3%
想定NOI利回り <sup>1</sup>	5.3%
賃貸可能面積	29,848㎡
建築時期	1991年10月



- 大手メーカーの基幹工場に隣接し、工場生産品及び3PLオペレーションで扱う製品の戦略的配送拠点を担います。また、新名神高速道路「草津田上」IC至近に位置し、主要幹線道路へのアクセスに優れた立地であり、県南部に立地することから、大阪・京都方面への配送に適した立地です。
- 周辺に住宅街が広がり、雇用環境に恵まれています。
- 現在の入居テナントである大手メーカー系物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できます。

### ■ 高速道路IC至近に位置する物流施設団地内の長期安定稼働施設

#### GLP 西宮

優先交渉権



所在地	兵庫県西宮市
取得価格	2,750百万円
鑑定評価額	2,830百万円
鑑定NOI利回り <sup>1</sup>	5.9%
想定NOI利回り <sup>1</sup>	5.0%
賃貸可能面積	19,766㎡
建築時期	1979年10月



- 物流施設が集積する物流団地「阪神流通センター」内に位置し、中国自動車道「西宮北」ICまで約1.2kmという主要幹線道路へのアクセスに優れた立地です。
- 現在の入居テナントである化粧品を扱う物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できます。

### ■ 名古屋市街地への配送利便性に優れた長期安定稼働施設

#### GLP 藤前

優先交渉権



所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,980百万円
鑑定評価額	2,020百万円
鑑定NOI利回り <sup>1</sup>	5.5%
想定NOI利回り <sup>1</sup>	5.6%
賃貸可能面積	12,609㎡
建築時期	1987年10月



- 名古屋市中心部まで約11km、伊勢湾岸自動車道「飛島」ICまで約5.2kmに位置し、名古屋エリアにおける地域配送に適した立地であり、かつ、東海エリア全域への配送をカバーする拠点にも適しています。
- 現在の入居テナントである化粧品を扱う物流会社は、竣工以来、配送拠点として本物件全体を長期継続使用しており、今後も引き続き安定した稼働が期待できます。

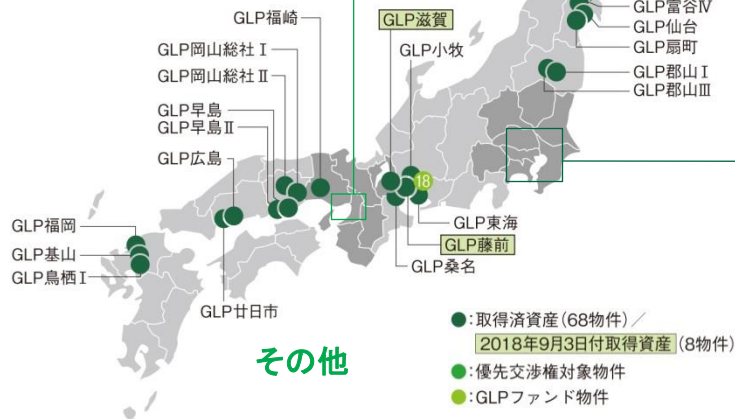
1.「鑑定NOI利回り」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を記載。「想定NOI利回り」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。

# GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン

(2018年9月末日時点)



## 関西圏



## 関東圏



## その他

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

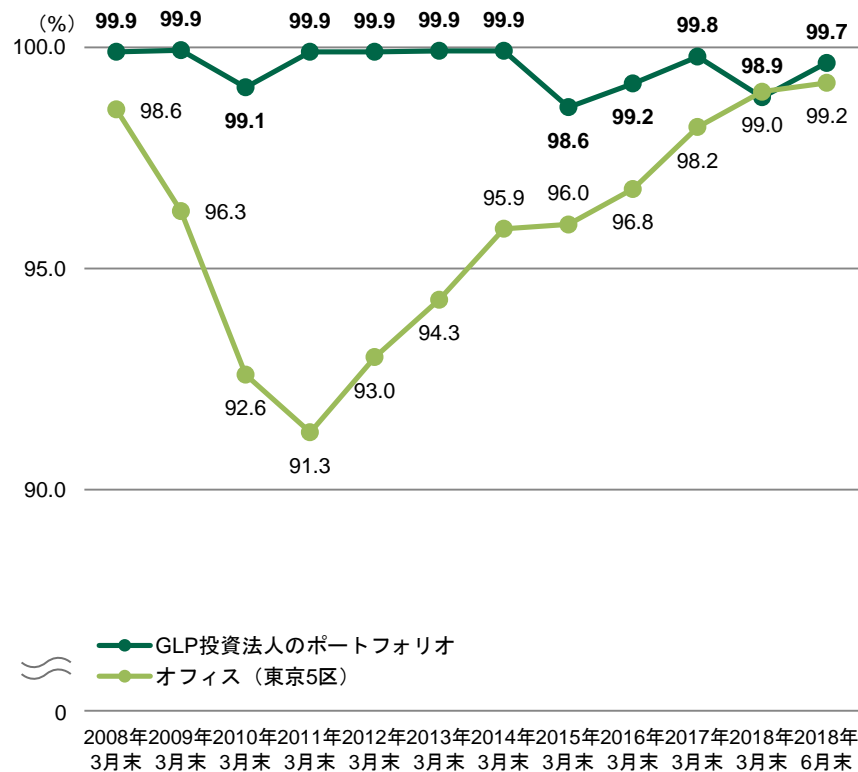
- GLPファンド物件 (33物件)

- 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座間
- 11 GLP鳴尾浜
- 12 GLP八千代
- 13 GLP狭山日高I
- 14 GLP狭山日高II
- 15 GLP柏II
- 16 GLP川島
- 17 GLP吹田
- 18 GLP小牧II
- 19 GLP流山I
- 20 GLP流山II
- 21 GLP枚方III
- 22 GLP圏央五霞
- 23 GLP流山III
- 24 GLP神戸西II
- 25 GLP新座
- 26 GLP相模原プロジェクト(5棟:予定)
- 27 GLP六甲III
- 28 GLP八千代II
- 29 GLP厚木III

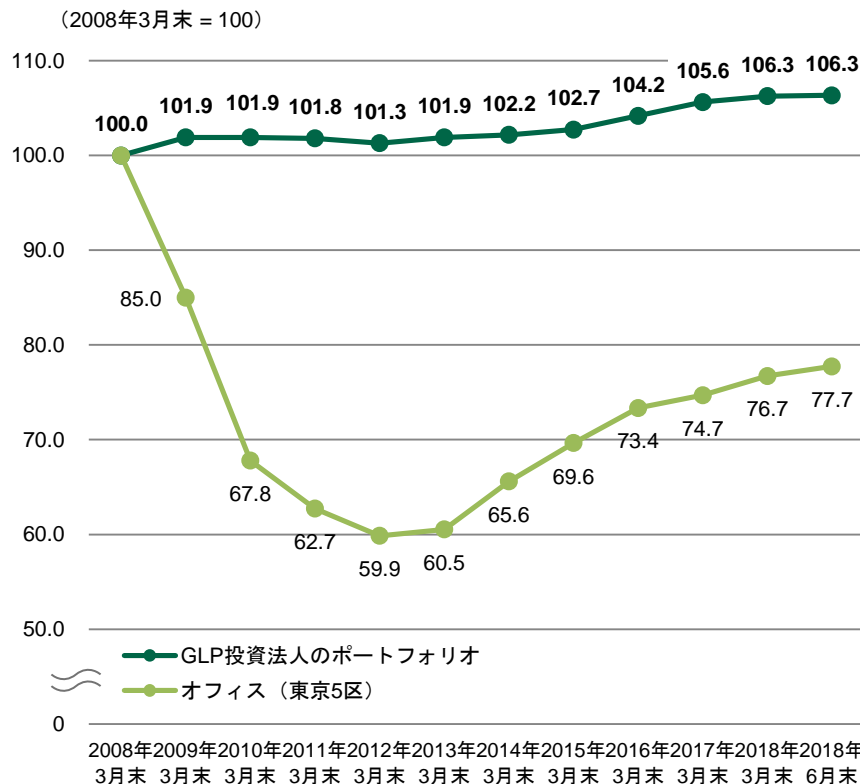
# 稼働した物流施設の安定性

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

物流施設の安定性 I (稼働率)<sup>1,2</sup>



物流施設の安定性 II (賃料水準)<sup>1,3</sup>



出所: GLP、CBRE

- 「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。
- 「GLP投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月末から2012年3月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうちGLPグループが各時点において保有する物件(GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPグループがその後取得した物件も含む。)における平均稼働率の推移を、2013年3月末から2018年6月末までは、本投資法人の各時点での保有する物件における平均稼働率の推移を示す。
- 「GLP投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月末から2012年3月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうちGLPグループが2008年3月末以降継続して保有する23物件(GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPグループがその後取得した物件も含む。)の賃料水準の推移を、2013年3月末から2018年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、2018年8月末時点で保有している32物件の賃料水準の推移を示す。なお、2013年3月末までは2008年3月末時点での賃料水準を100とした場合の指数の推移を、2013年3月末以降は2013年3月末を101.9とした指数の推移を示す。

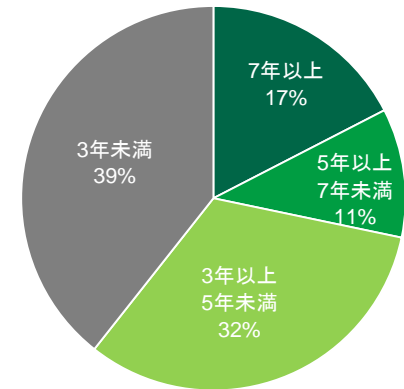
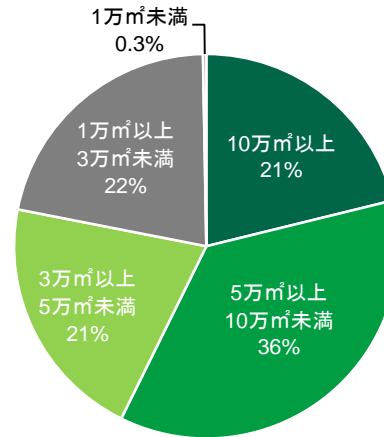
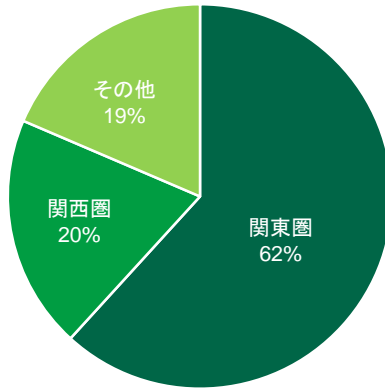
# 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ

エリア別比率<sup>1</sup>

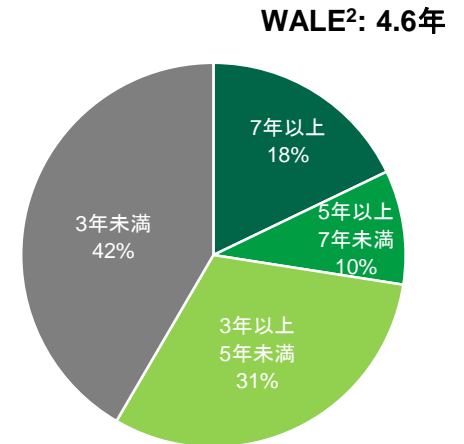
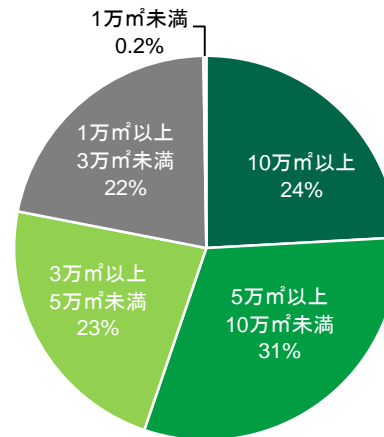
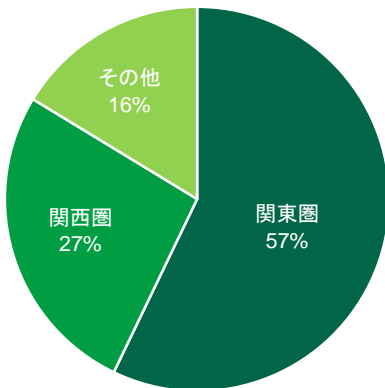
延床面積別比率<sup>1</sup>

残存賃貸借期間別比率<sup>1</sup>

**68** 物件  
(2018年8月期末時点)



**76** 物件  
(2018年9月3日時点)



WALE<sup>2</sup>: 4.6年

WALE<sup>2</sup>: 4.5年

1. エリア別比率及び延床面積別比率のデータは取得価格ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。  
2. WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

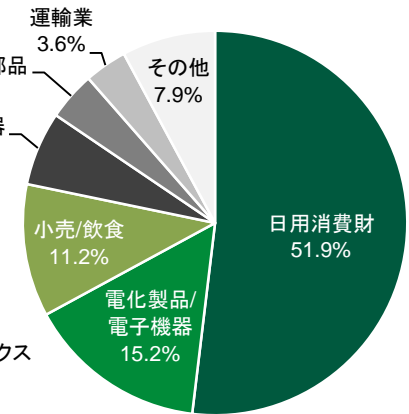
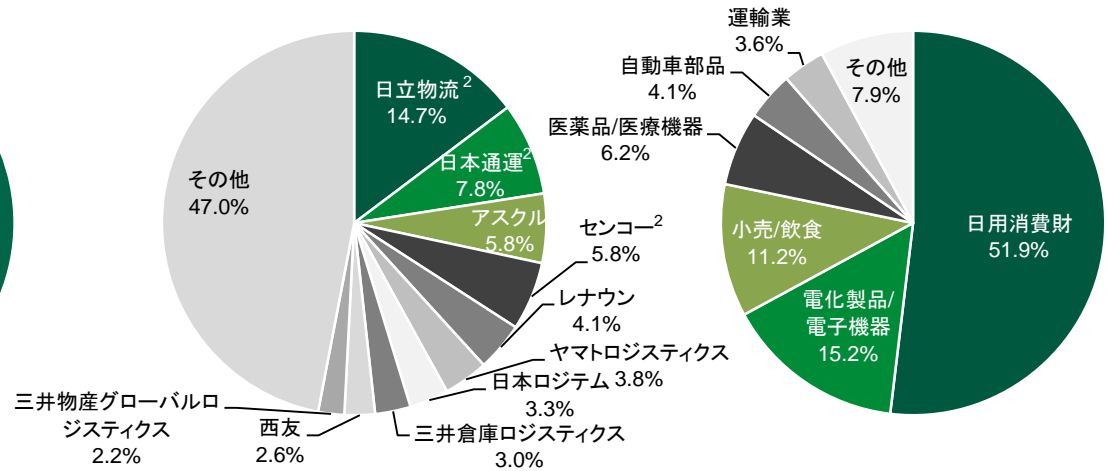
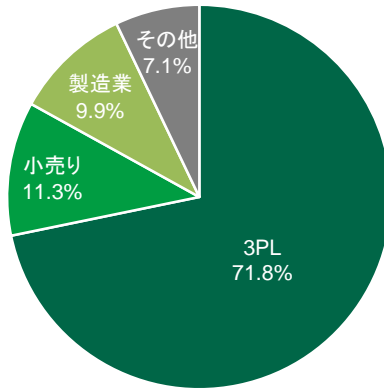
# テナント分散の状況

テナント属性別分散<sup>1</sup>

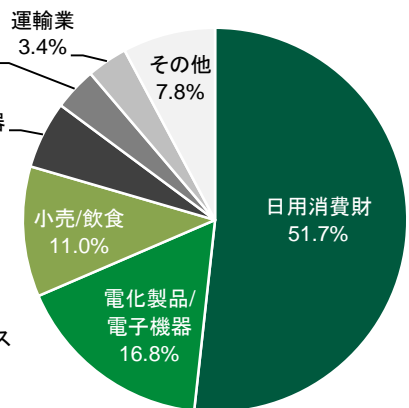
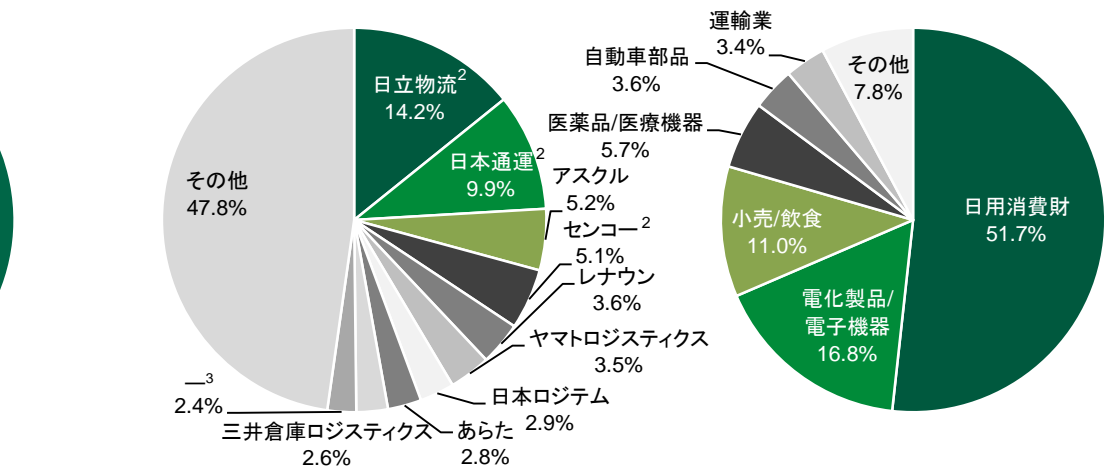
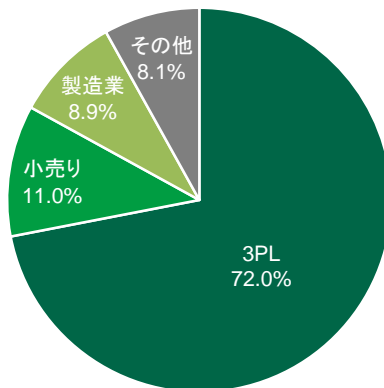
上位10テナント<sup>1</sup>

エンドユーザーの業種別分散<sup>1</sup>

**68** 物件  
(2018年8月期末時点)



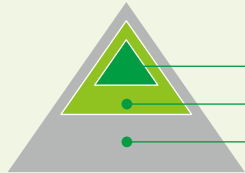
**76** 物件  
(2018年9月3日時点)



1. 賃貸面積ベースで算出。  
 2. 日立物流、日本通運及びセンコーはそのグループ会社を含む。  
 3. 国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループで、グループ名の開示については承諾が得られていないため非開示。

# GLP投資法人のポートフォリオの特徴

## 希少性の高い先進的物流施設への重点投資



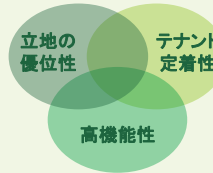
全国の物流施設の割合(2017年3月末日時点)

先進的物流施設: 4.4%(23百万㎡)

中大型物流施設: 58.5%(309百万㎡)

物流施設全体: 100.0%(529百万㎡)

## 先進的物流施設に対する投資の着眼点



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

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

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

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

### フラッグシップ物件



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



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



立地の優位性

高機能性

テナント定着性



## 含み益の拡大

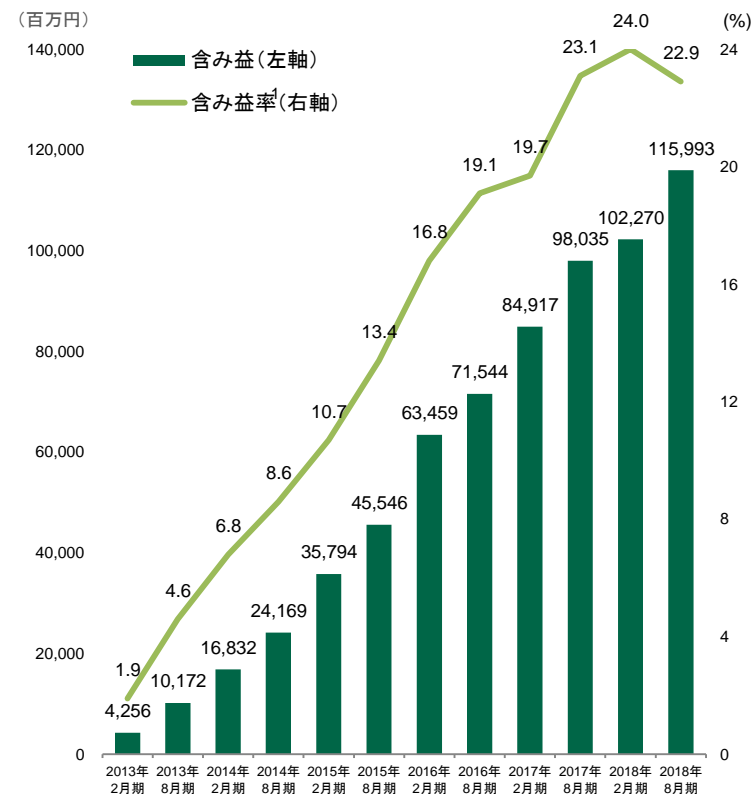
■ キャップレート<sup>1</sup>は縮小傾向、保有物件の含み益<sup>2</sup>が一段と拡大

■ 2018年8月末日現在、含み益<sup>2</sup>は115,993百万円

### 鑑定評価キャップレート<sup>1</sup>の推移

物件数 取得時期 <sup>3</sup>	取得価格 (百万円)	取得時 NOI 利回り	鑑定評価キャップレート											
			2013年 2月 期末	2013年 8月 期末	2014年 2月 期末	2014年 8月 期末	2015年 2月 期末	2015年 8月 期末	2016年 2月 期末	2016年 8月 期末	2017年 2月 期末	2017年 8月 期末	2018年 2月 期末	2018年 8月 期末
上場時 32物件 <sup>4</sup> 2013年1月 2013年2月	220,518	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%
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%
第2回PO 9物件 <sup>5</sup> 2014年4月 2014年9月	59,474	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%
第3回PO 5物件 <sup>6</sup> 2015年5月 2015年9月	41,540	5.2%	—	—	—	—	—	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%
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%	4.6%
第5回PO 6物件 <sup>7</sup> 2018年3月	77,060	4.7%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.6%
第6回PO 8物件 2018年9月	84,850	4.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

### 含み益の推移



1. 含み益率=含み益(期末算定価格 - 期末簿価) / 期末簿価

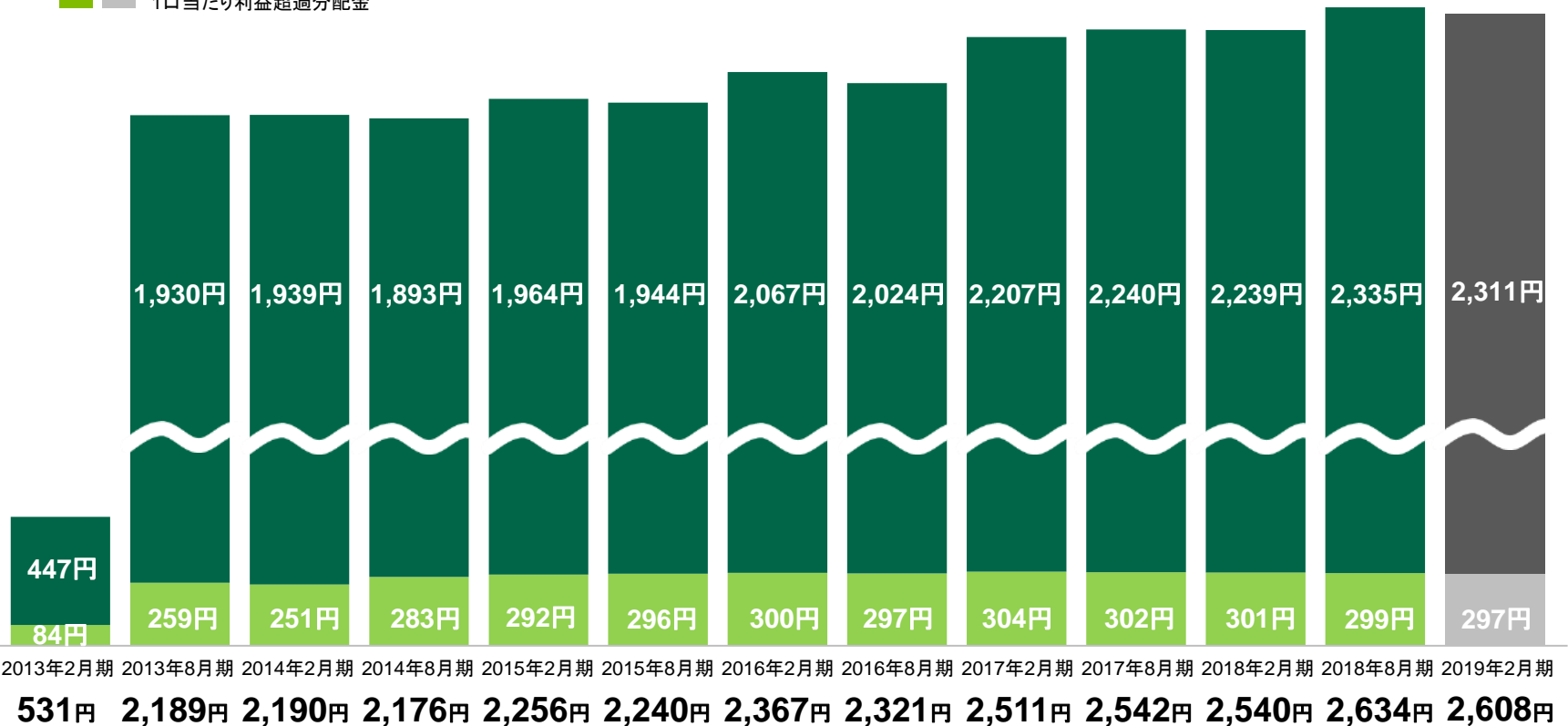
1. 各時点における鑑定上のNOIを期末算定価格で割ったもの。期末算定価格については、P48の注1を参照。  
 2. 期末算定価格一期末簿価にて計算。  
 3. 2016年1月15日付取得の「GLP 松戸」、2017年9月1日取得の「GLP 野田吉春」を除く。

4. 2016年1月27日付売却の「GLP 鳥栖Ⅲ」を除く。  
 5. 2016年1月27日付売却の「GLP 筑紫野」、2017年7月14日付売却の「GLP 辰巳Ⅱb」を除く。  
 6. 2017年7月14日付売却の「GLP 成田Ⅱ」を除く。  
 7. 太陽光発電設備13設備を除く。



## 上場以来の1口当たり分配金の推移

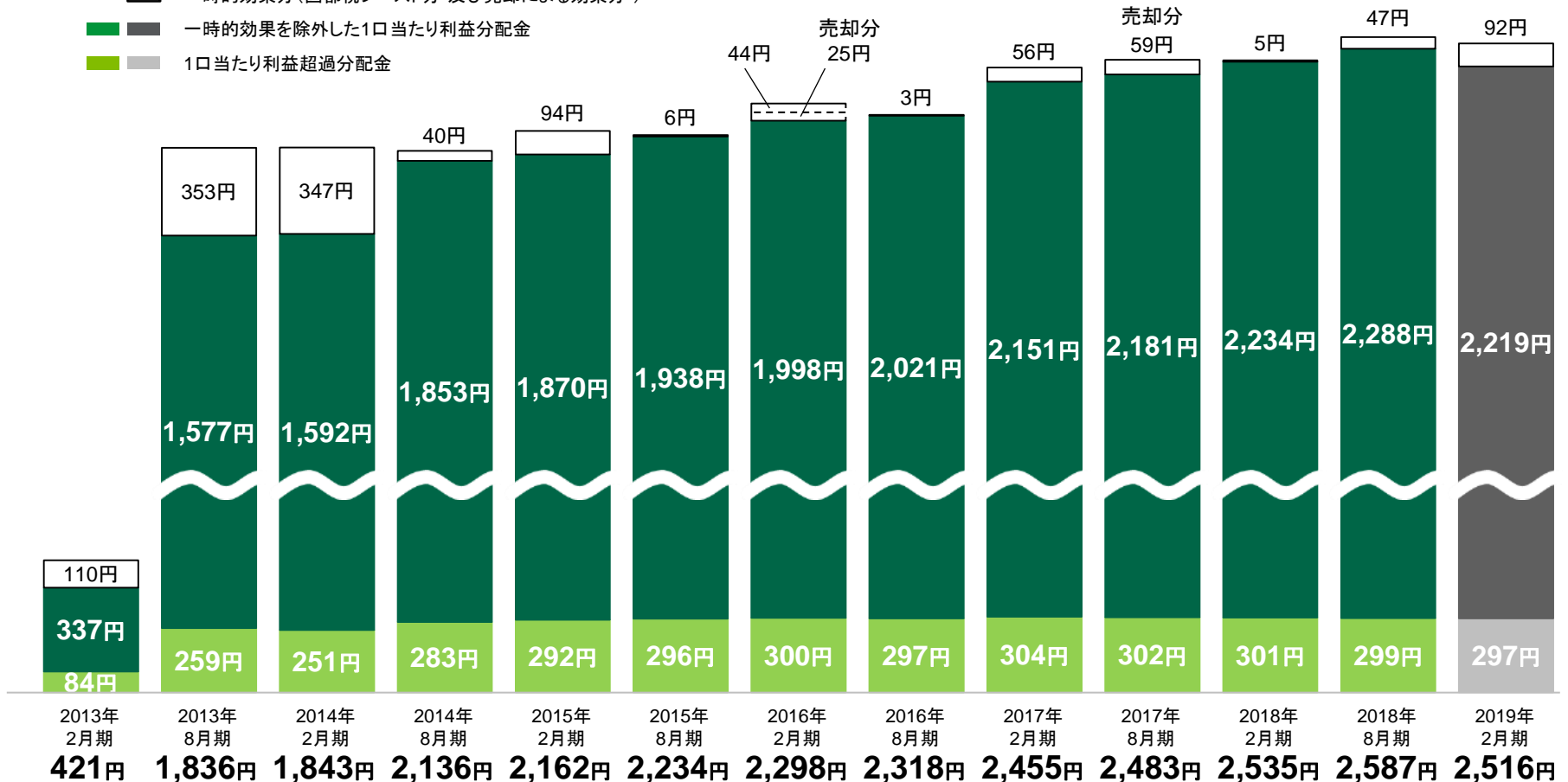
■ 1口当たり利益分配金  
■ 1口当たり利益超過分配金



(予想)  
 18年10月15日 18年10月15日  
 発表 発表

## 一時的効果<sup>1</sup>を除外した1口当たり分配金の推移

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

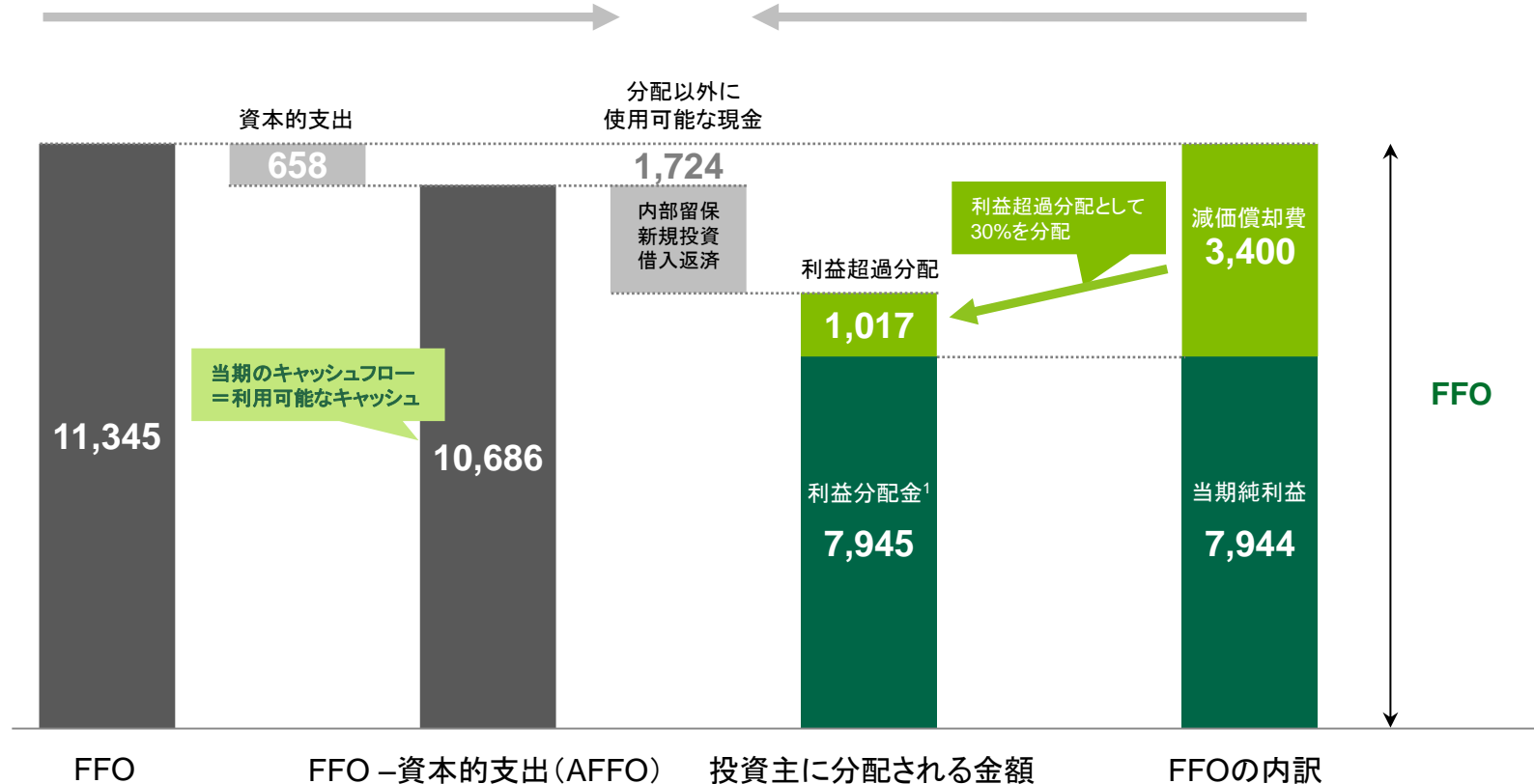


(予想)  
18年10月15日 18年10月15日  
発表 発表

- 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円及び2017年8月期における59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円及び2017年8月期における59円がこれに該当する。また、2017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

(2018年8月期実績)

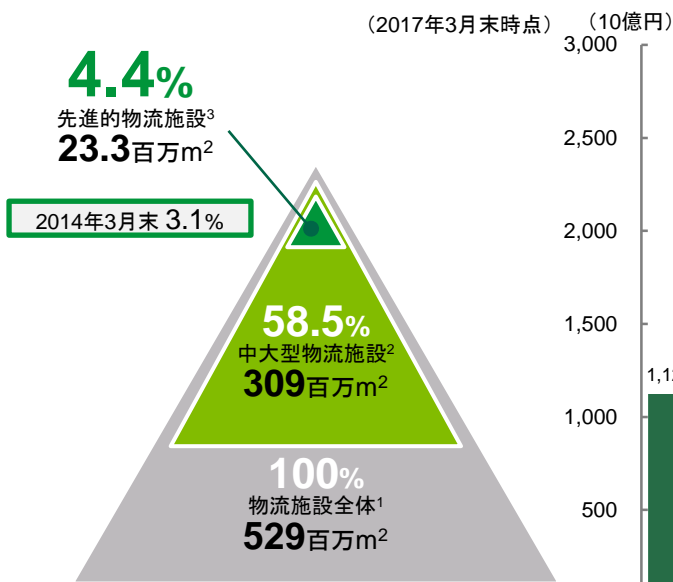


※金額は2018年8月期実績(百万円)を切り捨てて記載。

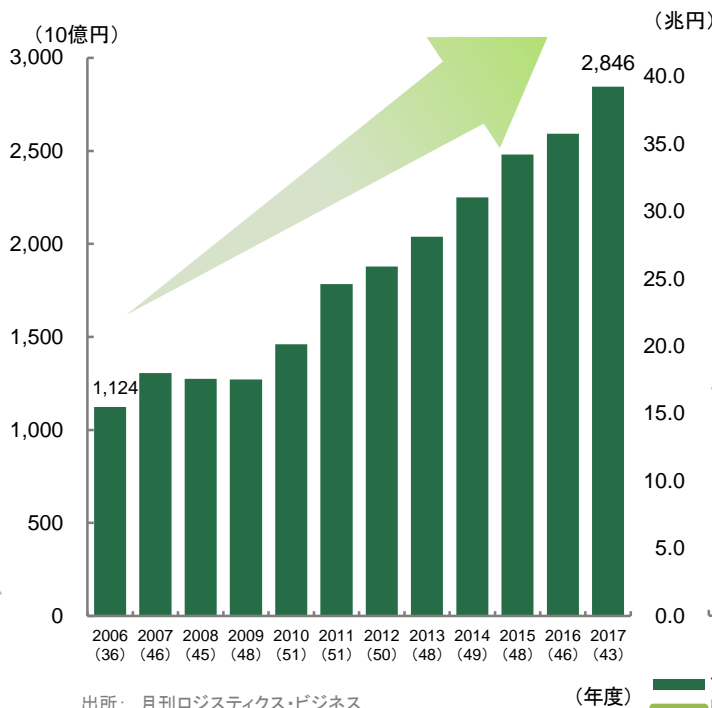
1.利益分配金には前期未処分利益を含む

# 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

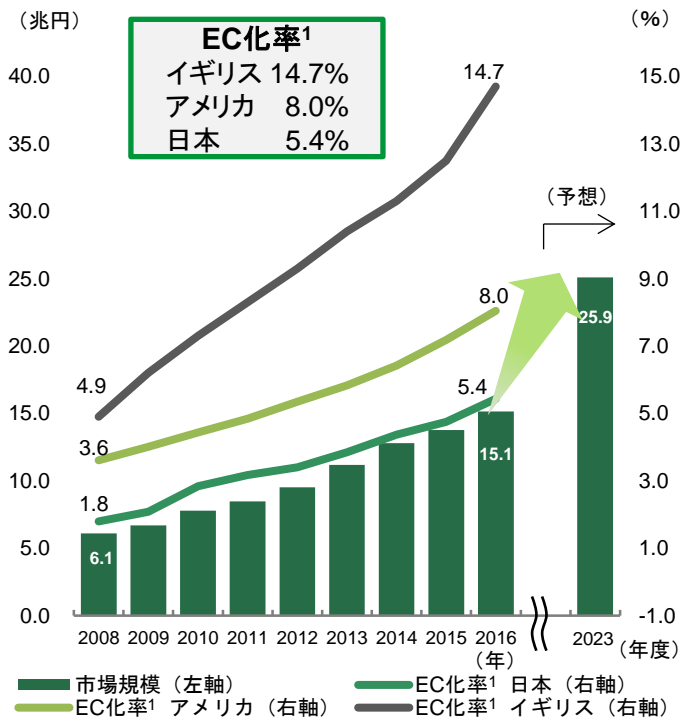
## 先進的物流施設は希少



## 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、CBRE

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

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

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。

# ポートフォリオ一覧 1

(2018年8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	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	4.3%	56,105	56,105	100%	4
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.9%	34,582	34,582	100%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.4%	27,356	27,356	100%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.0%	27,042	27,042	100%	1
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	2.9%	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	2.2%	76,532	76,532	100%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.5%	19,706	19,706	100%	1
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	3.6%	101,272	100,345	99%	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.3%	31,839	31,839	100%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.8%	18,460	18,460	100%	1
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	1.9%	43,533	43,533	100%	2
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,868	2.8%	59,208	59,208	100%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.9%	12,925	12,925	100%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.5%	40,277	40,277	100%	1
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.6%	18,281	18,281	100%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.2%	45,582	45,582	100%	1
関東圏-18	GLP 浦安 III	18,760	3.6%	64,198	64,198	100%	2
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	1.3%	17,108	17,108	100%	1
関東圏-21	GLP 東京 II	36,373	6.9%	79,073	79,073	100%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.5%	17,062	17,062	100%	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	2.2%	18,341	18,341	100%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.0%	23,548	23,548	100%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.6%	58,918	58,918	100%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.4%	14,904	14,904	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しています。

## ポートフォリオ一覧 2

(2018年8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	テナント数
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 <sup>2</sup>	15,500	3.0%	50,813	50,813	100%	5
関東圏-29	GLP 厚木 II	21,100	4.0%	74,176	74,176	100%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	2.1%	62,362	62,362	100%	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.9%	26,631	26,631	100%	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	1.4%	25,839	25,839	100%	1
関東圏-33	GLP 船橋 II	7,789	1.5%	34,699	34,349	99%	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	3.2%	46,892	46,892	100%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.9%	29,829	29,829	100%	1
関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	1.5%	43,283	43,283	100%	1
関西圏-3	GLP 舞洲 II	9,288	1.8%	56,511	56,511	100%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.4%	16,080	16,080	100%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.0%	39,339	39,339	100%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	4.8%	110,224	110,224	100%	7
関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.4%	12,342	12,342	100%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.5%	19,545	19,545	100%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.4%	10,372	10,372	100%	1
関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	0.7%	20,407	20,407	100%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.5%	12,211	12,211	100%	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.3%	9,533	9,533	100%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	0.7%	24,167	24,167	100%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.4%	35,417	35,417	100%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.9%	19,386	19,386	100%	1
関西圏-16	GLP 舞洲 I	19,390	3.7%	72,948	72,948	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しています。

2. 「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。

## ポートフォリオ一覧 3

(2018年8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	テナント数
その他-1	GLP 盛岡	808	0.2%	10,253	10,253	100%	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	0.6%	20,466	20,466	100%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.8%	24,335	24,335	100%	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.5%	27,671	27,671	100%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.2%	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	0.5%	14,447	14,447	100%	1
その他-8	GLP 基山	5,278	1.0%	23,455	23,455	100%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.1%	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	0.7%	20,402	20,402	100%	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.4%	10,981	10,981	100%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	2.0%	52,709	52,709	100%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.3%	13,155	13,155	100%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.7%	21,003	21,003	100%	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	0.3%	14,641	14,641	100%	1
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	1.9%	74,860	74,860	100%	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	1.1%	32,562	32,562	100%	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	2.4%	63,015	50,894	81%	4
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	2.4%	63,213	62,215	98%	8
合計		524,644	100.0%	2,459,807	2,445,411	99.4%	114

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。

# 鑑定評価額一覧 1

(2018年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-01	GLP東京	JLL森井鑑定株式会社	29,800	30,100	3.6%	29,400	3.4%	3.8%
関東圏-02	GLP東扇島	JLL森井鑑定株式会社	6,850	6,980	4.1%	6,710	3.9%	4.3%
関東圏-03	GLP昭島	JLL森井鑑定株式会社	9,730	9,900	4.2%	9,560	4.0%	4.4%
関東圏-04	GLP富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,030	6,240	4.6%	5,940	1y-3y 4.6% 4y- 4.7%	4.8%
関東圏-05	GLP習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	20,100	20,500	4.7%	19,900	1-2y 4.4% 3y- 4.6%	4.7%
関東圏-06	GLP船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,090	2,100	4.5%	2,080	1-3y 4.4% 4-5y 4.5% 6y- 4.6%	4.7%
関東圏-07	GLP加須	株式会社谷澤総合鑑定所	14,300	15,100	4.5%	13,900	1-3y 4.4% 4-10y 4.6%	4.7%
関東圏-08	GLP深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,890	2,990	4.8%	2,840	1-4y 4.7% 5-10y 4.9%	5.0%
関東圏-09	GLP杉戸Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	24,600	24,800	4.1%	24,300	3.9%	4.3%
関東圏-10	GLP岩槻	JLL森井鑑定株式会社	9,490	9,670	4.1%	9,300	3.9%	4.3%
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	13,500	13,700	4.0%	13,200	3.8%	4.2%
関東圏-13	GLP三郷Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	21,100	21,500	4.0%	20,600	3.8%	4.2%
関東圏-14	GLP辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,570	6,720	3.7%	6,410	3.5%	3.9%
関東圏-15	GLP羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	9,660	9,800	4.3%	9,600	4.3%	4.5%
関東圏-16	GLP船橋Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	4,170	4,250	4.1%	4,090	3.9%	4.3%
関東圏-17	GLP袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	8,080	8,210	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	22,200	22,500	3.9%	22,100	1y-4y 3.8% 5y-10y 3.9%	4.0%
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

(2018年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-21	GLP東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	42,300	42,700	3.9%	41,900	3.6%	4.0%
関東圏-22	GLP桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	3,010	3,040	4.7%	2,990	1-8y 4.7% 9-10y 4.8%	4.9%
関東圏-23	GLP新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	12,800	13,400	3.9%	12,500	1y-4y 3.9% 5y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-24	GLP習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,570	5,650	4.6%	5,530	1y-2y 4.5% 3y- 4.6%	4.7%
関東圏-26	GLP杉戸	JLL森井鑑定株式会社	10,300	10,700	4.2%	10,100	4.0%	4.4%
関東圏-27	GLP松戸	JLL森井鑑定株式会社	2,880	2,930	4.5%	2,820	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	16,850	16,950	4.2%	16,700	3.9%	4.4%
関東圏-29	GLP厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	23,500	23,700	4.2%	23,400	1y 4.0% 2y-8y 4.1% 9y- 4.2%	4.3%
関東圏-30	GLP吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	11,600	11,800	4.8%	11,500	1y-7y 4.7% 8y-11y 4.8%	4.9%
関東圏-31	GLP野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,300	5,310	4.9%	5,300	1-7y 4.5% 8y- 4.7%	4.8%
関東圏-32	GLP浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	7,780	7,850	4.1%	7,750	1-4y 4.0% 5-10y- 4.1%	4.2%
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	18,100	18,400	4.0%	17,700	3.8%	4.2%
関西圏-01	GLP枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,270	6,310	4.9%	6,220	4.5%	5.2%
関西圏-02	GLP枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	9,250	9,360	4.6%	9,130	4.4%	4.8%
関西圏-03	GLP舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	12,000	12,100	4.7%	11,800	4.3%	5.0%
関西圏-04	GLP津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,640	2,680	5.3%	2,600	4.9%	5.5%
関西圏-05	GLP六甲	一般財団法人日本不動産研究所	6,020	6,070	5.1%	5,960	4.7%	5.4%
関西圏-06	GLP尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	29,100	29,500	4.4%	28,600	4.2%	4.6%

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 3

(2018年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関西圏-07	GLP尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,300	2,330	5.1%	2,260	4.7%	5.5%
関西圏-08	GLP奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,990	3,030	5.4%	2,950	5.2%	5.6%
関西圏-09	GLP堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,230	2,260	5.1%	2,200	4.8%	5.4%
関西圏-10	GLP六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,260	4,330	4.9%	4,230	1y-3y 4.9% 4y-10y 5.1%	5.1%
関西圏-11	GLP門真	一般財団法人日本不動産研究所	3,180	3,190	4.8%	3,170	4.4%	4.9%
関西圏-12	GLP西神	一般財団法人日本不動産研究所	1,650	1,670	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	4,490	4,540	5.1%	4,440	4.7%	5.4%
関西圏-14	GLP神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,620	7,670	4.7%	7,560	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	4,920	5,000	4.8%	4,830	4.5%	5.0%
関西圏-16	GLP舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	19,400	19,600	4.4%	19,100	4.2%	4.6%
その他-01	GLP盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	871	895	6.3%	861	6.1%	6.5%
その他-02	GLP富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,610	3,630	5.2%	3,600	1y 4.9% 2y-10y 5.1%	5.4%
その他-03	GLP郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,590	4,630	5.4%	4,570	1y-3y 5.1% 4y-5y 5.2% 6y-10y 5.3%	5.6%
その他-04	GLP郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,770	2,810	5.4%	2,750	1y-2y 5.1% 3y-6y 5.2% 7y-10y 5.3%	5.6%
その他-05	GLP東海	JLL森井鑑定株式会社	7,900	8,040	4.4%	7,760	4.2%	4.6%
その他-06	GLP早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,360	1,370	5.7%	1,340	5.5%	5.9%
その他-07	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-08	GLP基山	一般財団法人日本不動産研究所	6,040	6,110	4.9%	5,960	4.4%	5.3%

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

(2018年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-10	GLP仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,800	6,900	5.0%	6,750	1y-3y 4.7% 4y-10y 4.9%	5.2%
その他-11	GLP江別	JLL森井鑑定株式会社	2,210	2,240	5.2%	2,180	5.0%	5.4%
その他-12	GLP桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,300	4,360	5.4%	4,280	1y-3y 5.4% 4y-10y 5.6%	5.6%
その他-13	GLP廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	2,370	5.4%	2,360	1y-4y 5.4% 5y-10y 5.6%	5.6%
その他-14	GLP小牧	JLL森井鑑定株式会社	13,700	13,900	4.3%	13,400	4.1%	4.5%
その他-15	GLP扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,620	1,640	5.9%	1,610	1y 5.3% 2y-10y 5.5%	5.8%
その他-16	GLP広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,170	4,220	5.5%	4,120	5.1%	5.6%
その他-17	GLP福岡	一般財団法人日本不動産研究所	1,700	1,720	5.1%	1,680	4.7%	5.5%
その他-19	GLP鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	11,200	11,400	4.6%	11,000	4.2%	5.0%
その他-20	GLP富谷IV	JLL森井鑑定株式会社	6,490	6,590	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% 2-3y 5.0% 4y- 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%
合計			622,221	631,895	4.4%	613,611		4.6%

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。

## 優先交渉権対象物件一覧

(2018年9月末日時点)

地域	名称	所在地	稼働率(%)	延床面積(㎡)
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県浦安市	100.0%	49,000 <sup>1</sup>
関東圏	GLP 浦安Ⅳ	千葉県浦安市	100.0%	48,722
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	100.0%	119,351
関東圏	GLP 草加	埼玉県草加市	100.0%	71,206
その他	GLP 札幌	北海道札幌市	100.0%	16,034

GLP 横浜



GLP 浦安Ⅳ



GLP 浦安Ⅱ



GLP 札幌



GLP 草加



1. 建替中部分の面積を含む。

# GLPファンド保有物件の概要

(2018年9月30日時点)

## GLPグループの開発ファンドで保有する物件

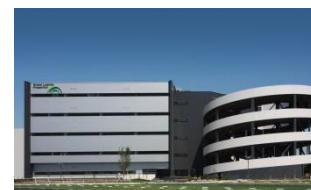
物件名	都道府県	開発開始 (予定)時期 <sup>1</sup>	竣工(予定)時期	延床面積 (1,000 m <sup>2</sup> )
GLP 三郷Ⅲ	埼玉県	2012年4月	2013年5月	95
GLP 厚木	神奈川県	2012年11月	2013年12月	107
GLP 久喜白岡	埼玉県	-	2014年11月 <sup>2</sup>	17
GLP 綾瀬	神奈川県	2013年2月	2015年4月	69
GLP 座間	神奈川県	2013年10月	2015年6月	132
GLP 八千代	千葉県	2013年12月	2015年12月	72
GLP 狭山日高Ⅰ	埼玉県	2013年12月	2015年12月	43
GLP 狭山日高Ⅱ	埼玉県	2013年12月	2016年9月	86
GLP 鳴尾浜	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 柏Ⅱ	千葉県	2015年6月	2017年1月	33
GLP 流山Ⅰ	千葉県	2015年12月	2018年2月	133
GLP 流山Ⅱ	千葉県	2015年12月	2018年5月	96
GLP 流山Ⅲ(開発中)	千葉県	2015年12月	2019年2月	91
GLP 川島	埼玉県	2016年1月	2017年3月	49
GLP 小牧Ⅱ	愛知県	2016年3月	2018年1月	36
GLP 圏央五霞(開発中)	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	119
GLP 神戸西Ⅱ	兵庫県	2016年6月	2018年1月	71
GLP 新座(開発中)	埼玉県	2017年3月	2019年3月	31
GLP 六甲Ⅲ(開発中)	兵庫県	2018年3月	2019年9月	32
GLP 八千代Ⅱ(開発中)	千葉県	2019年1月	2020年3月	54
GLP 厚木Ⅲ(開発中)	神奈川県	2019年10月	2020年11月	42

## GLP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 m <sup>2</sup> )
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

## その他開発予定物件

物件名	都道府県	延床面積 (1,000 m <sup>2</sup> )
GLP 相模原Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ,Ⅴ	神奈川県	655



GLP 三郷Ⅲ



GLP 小牧Ⅱ



GLP 座間



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。

1. 各開発プロジェクトの開始時期であり、着工時期とは異なる。

2. 「GLP久喜白岡」はGLPグループの開発ファンドへの組入日を記載。

## 有利子負債の状況

### 有利子負債残高

#### 2018年8月期末時点

借入金合計	<b>207,680</b> 百万円 (87.2%)
投資法人債合計	<b>30,500</b> 百万円 (12.8%)
有利子負債合計	<b>238,180</b> 百万円 (100.0%)

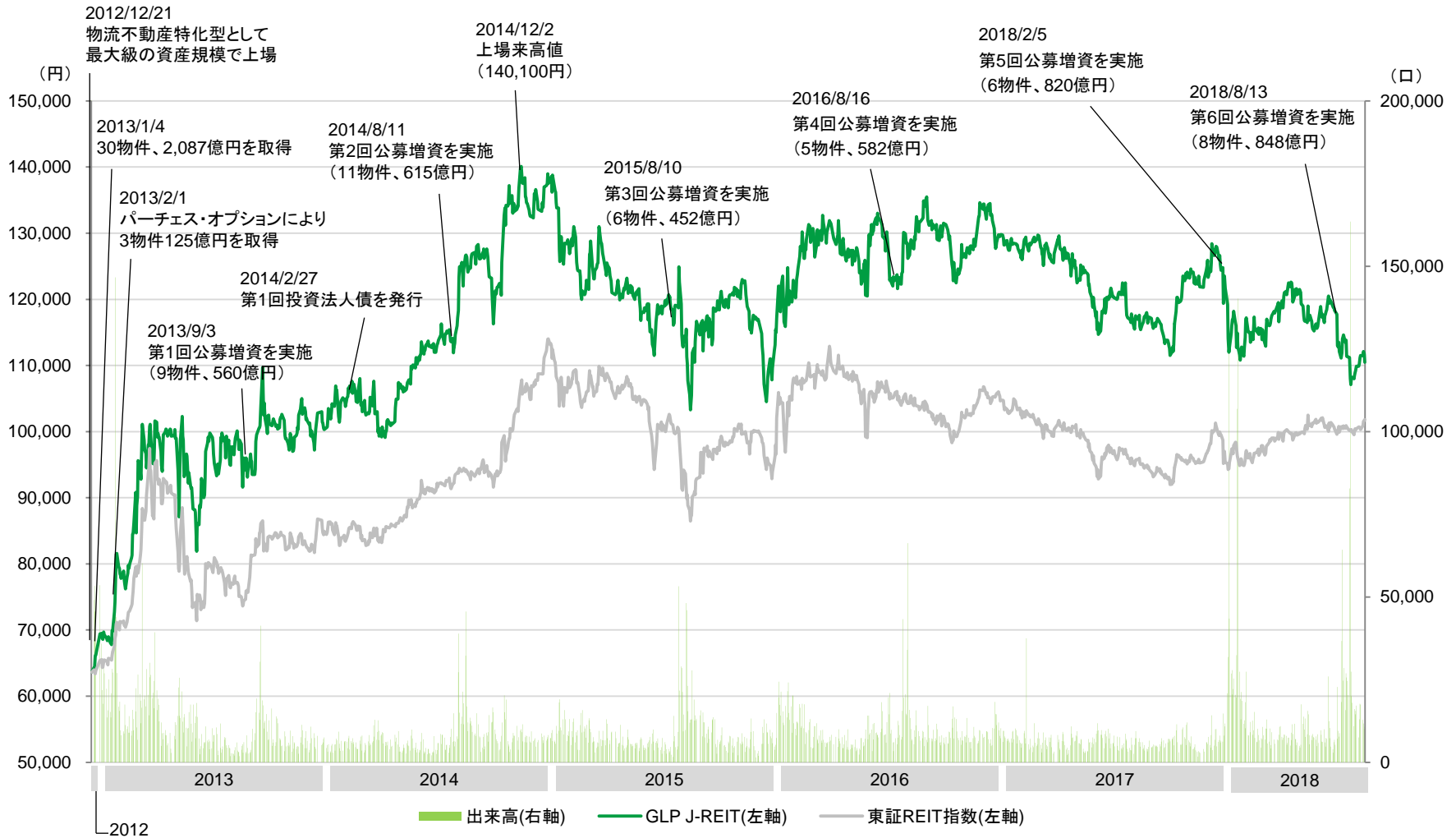
#### 2018年9月30日時点

借入金合計	<b>247,100</b> 百万円 (89.0%)
投資法人債合計	<b>30,500</b> 百万円 (11.0%)
有利子負債合計	<b>277,600</b> 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1回無担保投資法人債	6,000	0.47%	2014年2月27日	2019年2月27日
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
合計	30,500			

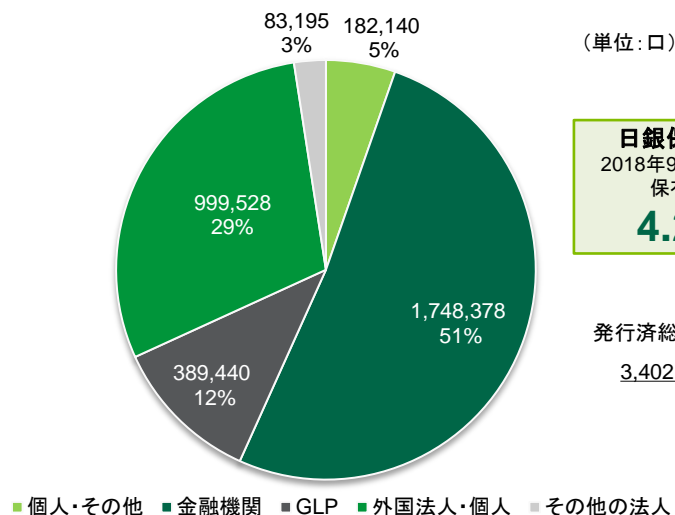
# 投資口価格の推移



## 投資主の状況

(2018年8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)	545,026	16.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	496,842	14.6%
GLP Capital Japan 2 Private Limited	386,240	11.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	127,622	3.7%
JP MORGAN CHASE BANK 385628	118,305	3.4%
野村信託銀行株式会社(投信口)	117,024	3.4%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	75,817	2.2%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	72,923	2.1%
STATE STREET BANK WEST CLIENTS – TREATY 505234	39,640	1.1%
<b>合計</b>	<b>1,979,439</b>	<b>58.1%</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)
金融機関	69	71	90	91	128	122	127	144	151	152	149	172
国内法人	290	208	227	224	293	271	275	247	239	244	241	306
外国法人・個人	159	191	225	260	272	276	294	292	260	248	287	287
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
<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>

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/>



