



2018年2月期(第12期)決算説明資料

2018年4月13日

GLP 投資法人 (3 2 8 1)



Investment In Modern Logistics Facilities

01 2018年2月期(第12期)以降の取組み

- 04 2017年9月以降のトピックス
- 05 2017年度J-REIT最大となる公募増資(第5回)を実施
- 06 強固なスポンサー・コミットメントによる優良物件の取得
- 07 変わらぬスポンサー・サポートのもと堅調な需要を獲得
- 08 ターゲットを上回る力強い賃料増額実績
- 09 大型リファイナンスによる借入金利低下

02 2018年2月期(第12期)決算の概要

- 11 2018年2月期:決算の概要(対期首予想比)
- 12 2018年2月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 13 2018年8月期及び2019年2月期 業績予想の概要

03 物流不動産マーケットの動向

- 15 2年連続で過去最高レベルの需要を更新
- 16 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
- 17 物流キャップレート低下のトレンドは継続

04 GLP投資法人のコミットメント

- 19 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 20 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—
- 21 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
- 22 継続的な外部成長を支えるスポンサー・パイプライン
- 23 内部成長 上場以降11期連続で賃料増額を実現した力強い内部成長
- 24 今後の内部成長の可能性
- 25 財務戦略 安定した財務基盤
- 26 上場以降のトラック・レコード
- 27 サステナビリティへの取り組み
- 29 GLPグループ創業時から在籍するマネジメントのコミットメント

05 Appendix

01 2018年2月期(第12期)以降の取組み

- 04 2017年9月以降のトピックス
- 05 2017年度J-REIT最大となる公募増資(第5回)を実施
- 06 強固なスポンサー・コミットメントによる優良物件の取得
- 07 変わらぬスポンサー・サポートのもと堅調な需要を獲得
- 08 ターゲットを上回る力強い賃料増額実績
- 09 大型リファイナンスによる借入金利低下

2017年9月以降のトピックス

外部成長

2017年度J-REIT最大となる公募増資(第5回)を実施

～GLPグループの非上場化後も不変のスポンサー・サポート～

■取得物件金額 820億円

■オファリングサイズ 617億円



財務戦略

243億円のリファイナンスによる借入金利の低下
(金利1.13%→0.35%)³

267億円(金利0.40%)³の
新規借り入れと
55億円のリファイナンス

24億円の
期限前返済

借入金利の低減と借入期間の長期化を推進

9月

10月

11月

12月

1月

2月

3月

内部成長

ターゲットを上回る力強い賃料増額実績

- ターゲットを上回る3.8%の賃料増額を達成
- 99.9%の高稼働を維持



GLP浦安

GLP広島

「BELS」¹で評価ランク ★★★ 2物件
「CASBEE 不動産評価認証」²(「S」:8物件 / 「A」:2物件)を取得

1. BELS(建築物省エネルギー性能表示制度:「Building Energy-efficiency 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
2. CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法
3. 金利スワップ効果を勘案した利率

2017年度J-REIT最大となる公募増資(第5回)を実施

オファリングの概要

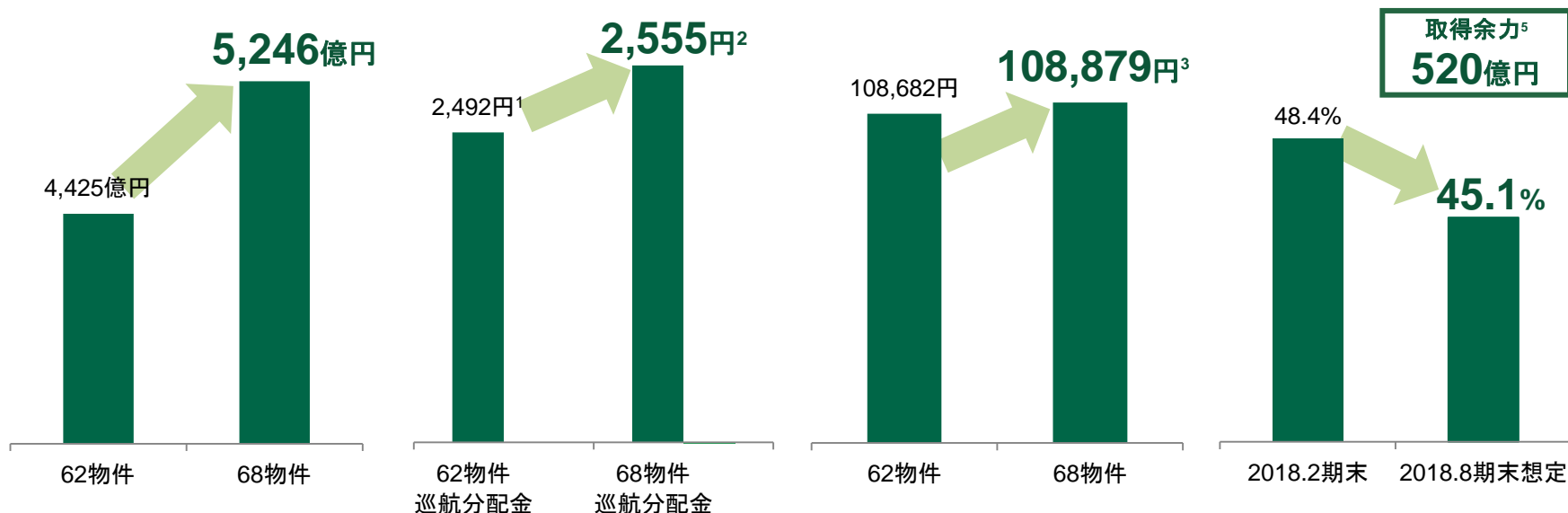
ローンチ日	2018年2月5日
オファリング形態	グローバル・オファリング(144A、RegS)
調達金額(含グリーンシュール)	58,178百万円(新規発行投資口数:549,603口)
主な資金用途	物流施設6物件・太陽光発電設備13設備の取得資金

資産規模 **+820億円**

1口当たり巡航分配金 **+2.5%**

1口当たりNAV **+0.2%**

LTV⁴ **-3.3pt**



1. 2017年10月13日付「平成29年8月期決算短信」記載の2018年8月期の予想分配金数値

2. 2018年2月5日付「2018年の8月期の運用状況及び分配金並びに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

3. 2018年2月期末時点の決算数値を基に、2018年3月1日に新規取得を行った物件の含み益を加算して、2018年3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

4. 「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

5. 「取得余力」はLTVを50%まで引き上げた場合に、追加的に調達した有利子負債のみで取得可能な新規物件の取得価格の総額の試算値

強固なスポンサー・コミットメントによる優良物件の取得

取得資産の概要

取得価格合計 **820** 億円 平均NOI利回り¹ **5.1%** (想定) / **4.8%** (鑑定) 平均残存賃貸借期間² **5.9** 年 稼働率³ **92.0%** 稼働率(契約ベース) **97.8%**

優先交渉権対象物件⁴

GLP 舞洲 I 開発⁵ 取得価格 19,390 百万円 GLP 三郷 開発⁵ 取得価格 16,939 百万円



NOI利回り¹ **4.6%** (鑑定) / **4.6%** (想定)



NOI利回り¹ **4.4%** (鑑定) / **4.4%** (想定)

GLP 船橋 II アクイジション⁵ 取得価格 7,789 百万円 GLP 浦安 開発⁵ 取得価格 7,440 百万円



NOI利回り¹ **4.7%** (鑑定) / **4.5%** (想定)



NOI利回り¹ **4.4%** (鑑定) / **4.1%** (想定)

GLPファンド

GLP 岡山総社 I 開発⁵ 取得価格 12,800 百万円



NOI利回り¹ **5.3%** (鑑定) / **5.2%** (想定)

GLP 岡山総社 II 開発⁵ 取得価格 12,700 百万円



NOI利回り¹ **5.4%** (鑑定) / **4.8%** (想定)

太陽光発電設備13設備 (取得済資産付帯)



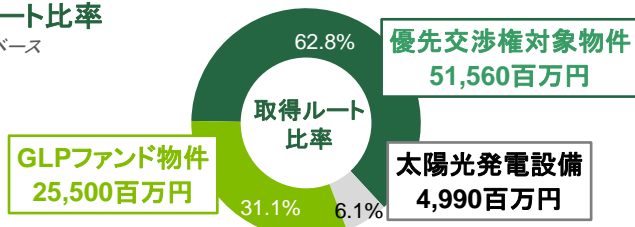
取得価格合計 **4,990** 百万円

NOI利回り¹ **5.0%** (鑑定) / **13.0%** (想定)

(参考) DCF利回り¹ **10.5%**

取得ルート比率

※取得価格ベース



	取得前	取得後
物件数	62物件	68物件
取得価格合計	4,425億円	5,246億円
平均鑑定NOI利回り ¹	5.5%	5.4%
平均想定NOI利回り ¹	5.4%	5.4%
平均残存賃貸借期間 ²	4.4年	4.6年
稼働率	99.9%	99.0%

1. 「鑑定NOI利回り(下または左側)」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(上または右側)」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。「DCF利回り」については、P34を参照。
 2. 「平均残存賃貸借期間」は2017年12月末日現在において締結されている、太陽光発電設備を除く取得物件にかかる賃貸借契約に基づき、同日現在における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均して記載。
 3. 「稼働率」は2017年12月末日現在における、太陽光発電設備を除く取得物件にかかる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、「稼働率(契約ベース)」は、かかる賃貸可能面積合計に対して、2017年12月末日現在においてテナントが入居しているか、又は賃貸借契約が締結されており入居が確定している賃貸面積合計が占める割合をそれぞれ記載。
 4. 「GLP 舞洲 I」、「GLP 三郷」、「GLP 船橋 II」及び「GLP 浦安」については、優先交渉権対象物件であったこれらの物件を取得した売主との間で、当該取得と同時にそれらを対象とする売買契約を締結し、本投資法人が取得した物件であることから、優先交渉権対象物件に含めて記載。
 5. 「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、「アクイジション」とは、GLPグループが外部から取得した物件を意味する。

変わらぬスポンサー・サポートのもと堅調な需要を獲得

スポンサーサポートが不変であることを示し、逆風下のマーケット環境において、
約2,000億円の需要を獲得

変わらぬ姿勢のメッセージ 逆風下600億円調達

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

GLP投資法人が3月1日に、820億円規模の物件を取得する。スポンサーであるシンガポールに本社を置くグローバル・ロジスティック・プロパティーズ(GLP)の株主変更後初めての物流施設の取得で、改めてJ-REITに対するコミットメントを示した。これに伴い実施した公募増資は、世界同時株価急落のなかでのローンチとなった。案件成立につなげたのは「スポンサー力のあるREITゆえ」との声もある。

GLP舞洲をはじめとする4物件はスポンサー、岡山総社の2物件はスポンサーが第三者と出資するファンドによる開発だ。過去取得した物件に付随していたが取得出来なかった太陽光発電設備13設備を加えた取得予定総額は、820億円。新投資口発行のディールサイズはローンチ時で700億円を超えた。ある引受関係者は「ここ4～5年で見ないサイズ」といい、「物件取得が困難なうえ、東証REIT指数が軟調な環境下では驚き」と話す。

アナリストの間では、分配金の向上とLTVの引き下げも好感された。「規模の拡大だけでなく投資主価値の向上にも寄与している」(日系証券のREITアナリスト)という。

(小澤 美穂 DealWatch / Thomson Reuters)

J-REIT Deal of the Year 2017を獲得



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

601億円と本年度最大のJ-REIT案件で、スポンサーであるGLPの株主が異動し非上場化されて初めての増資。米国の金利上昇をきっかけにJ-REIT市場が急落する環境下での厳しい案件運営となったが、借入れ余力を高め、分配金を増やすなど、投資主価値の向上を実現してスポンサーが変わらぬコミットメントを示した。

(DealWatch / Thomson Reuters)

GLPグループの変わらないコミットメント

GLPグループは日本、中国、米国、欧州及びブラジルで物流施設ポートフォリオを保有し、その運営・管理を行っています。

なお、GLPはシンガポール証券取引所に上場していましたが、2018年1月に非上場化を行いました。今後の戦略については、以下の通りです。

グローバル・プラットフォームの継続的成長

- GLPグループの更なる成長の推進に向けて、現在遂行するビジネス及びオペレーションを継続する

強固な戦略の柱

- 従来と同じく、“オペレーション”、“開発”、“ファンドマネジメント”を戦略の3本柱として推進
- ファンドマネジメントにおいて、新規及び既存マーケットにおいて積極的にプラットフォームを構築。また、日本においてはGLP投資法人への資産売却の継続

経営陣の継続

- ミン・メイCEO以下、既存の経営陣が、GLPの成長戦略を引き続き実行

日本拠点の地域本社化

- 日本における事業に関する戦略の策定と実行について全権限をGLP日本法人が掌握し、日本事業の実質的統括拠点となる

出所：GLP公表資料

ターゲットを上回る力強い賃料増額実績

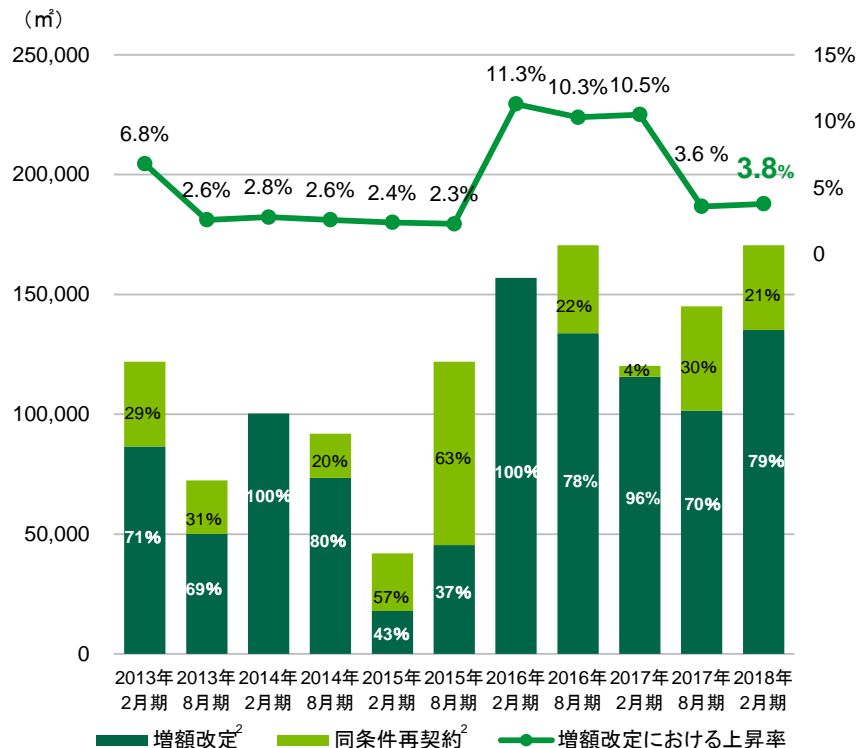
上場来
11期連続増額

上場来
減額改定なし¹

上場来再契約率
90%

2018年2月期末稼働率
99.9%⁴

増額改定の実績



取得直後に4.7%の賃料増額を実現
(想定NOI利回り 取得時 4.1%→19/2期 4.3%)



物件名	GLP 浦安
エリア	関東圏
物件タイプ	BTS
対象賃貸面積	25,839 m ²
契約満期	2018年8月期

ダウンタイムなしで5.7%の賃料増額を実現



物件名	GLP 広島
エリア	その他
物件タイプ	BTS ³
対象賃貸面積	5,099 m ²
契約満期	2018年8月期

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. 賃貸面積ベース。

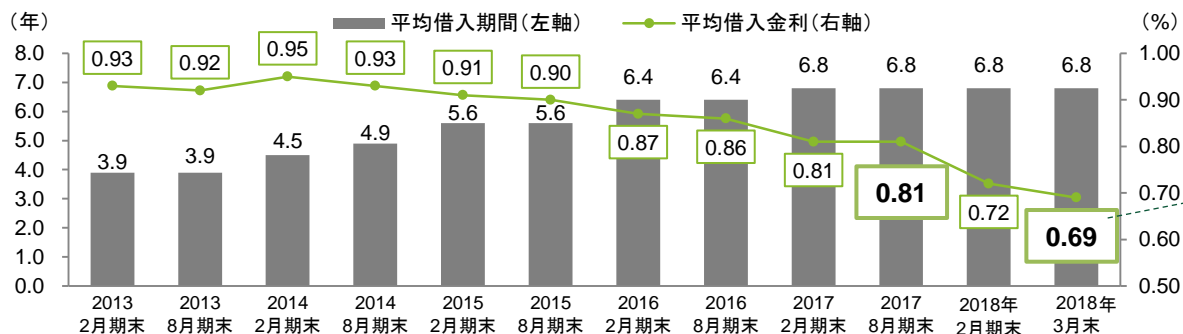
3. 複数テナント入居時で共益費が発生していない場合にはBTSと記載(GLP 広島には2018年3月末現在、2テナントが入居)。

4. 「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。

大型リファイナンスによる借入金利低下

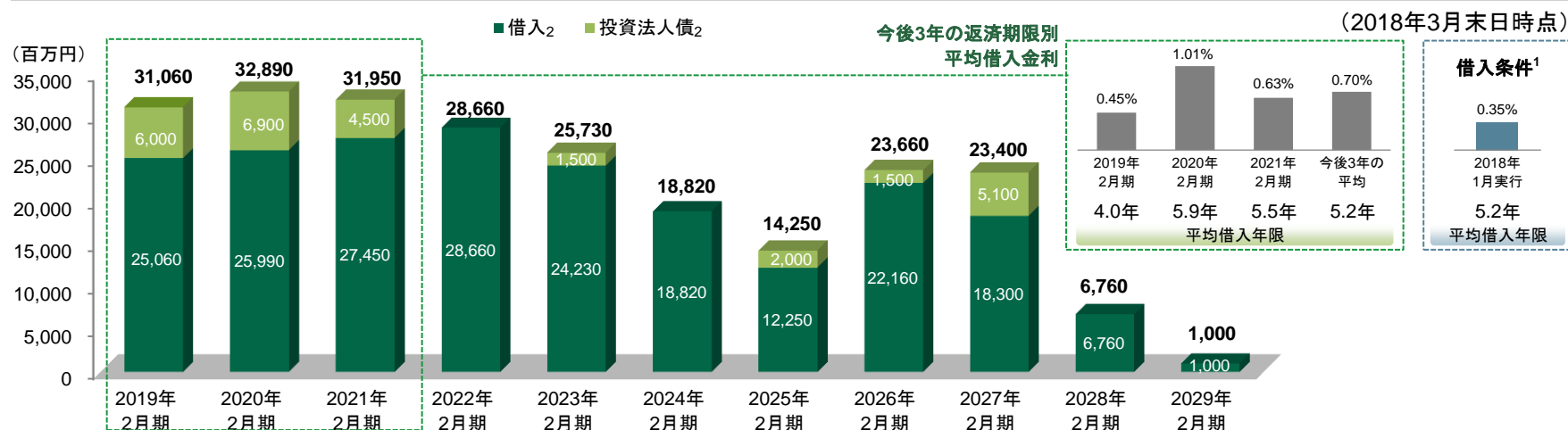
借入期間を維持しながら、平均借入金利を**0.81%** → **0.69%**に

大型リファイナンスによる借入金利の低減を実現



- IPO時の5年ローン24,300百万円(借入金利1.13%)を2018年2月期に借入金利0.35%でリファイナンス
- 平均借入金利は0.81%から0.69%へ低下、借入期間は6年強で維持

今後もリファイナンスによる金利低減余地あり



1. 借入条件は、2018年1月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。

02 2018年2月期(第12期)決算の概要

- 11 2018年2月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 12 2018年2月期: 1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 13 2018年8月期及び2019年2月期 業績予想の概要

2018年2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+1.8%を実現

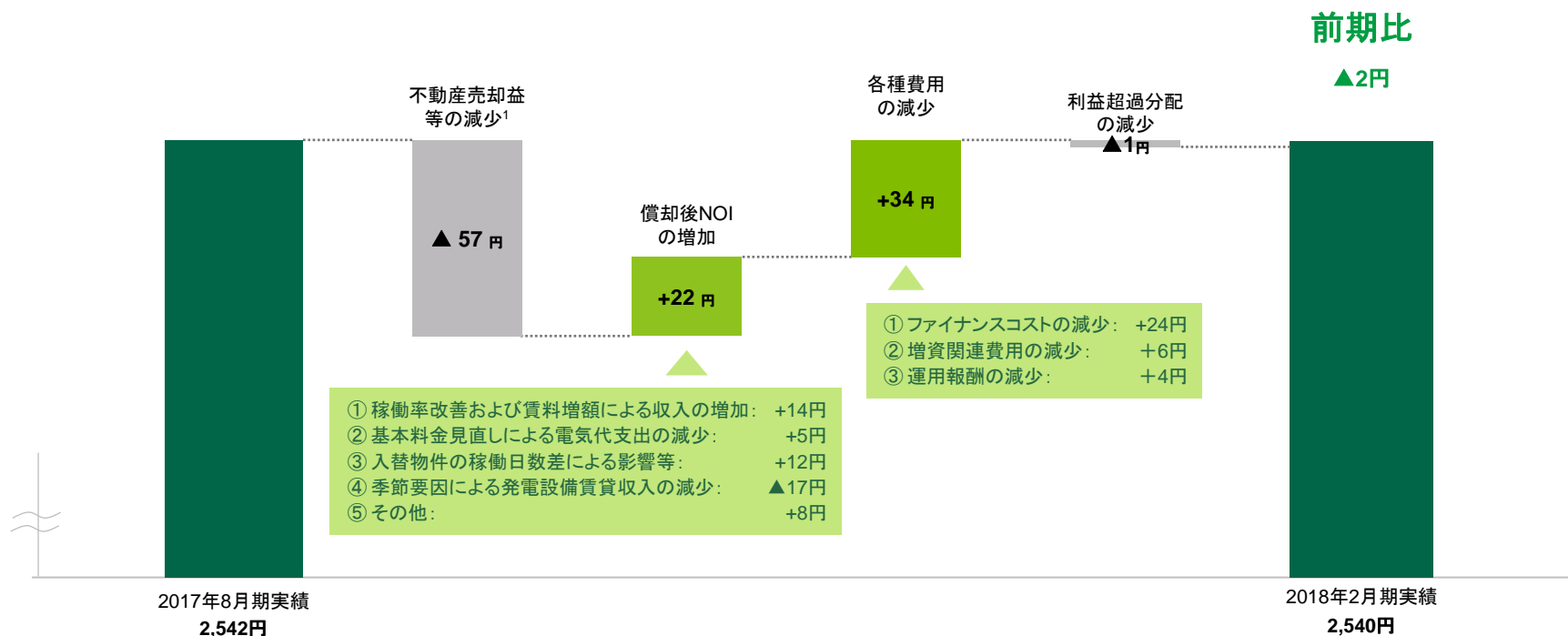
項 目		2017年 8月期実績	A 期首予想 (10/13時点)	B 2018年 2月期実績	B - A	(金額単位: 百万円)
運用状況 (百万円)	営業収益	14,505	14,056	14,181	125	2018年2月期 当期純利益における主な差異要因 (期首予想比: +127) +122 NOIの増加 ① 想定を上回る稼働率等による営業収益増加(+114) ② 水道光熱費の減少(+13) ③ その他(▲6)
	営業利益	7,694	7,360	7,463	102	
	経常利益	6,391	6,262	6,388	126	
	当期純利益	6,390	6,260	6,387	127	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,542	2,495	2,540	45	+5 各種費用の減少 ① ファイナンスコストの減少(+25) ② EPU増加に伴う資産運用報酬の増加(▲21) ③ その他(+1)
	利益超過分配金を除く (1)	2,240	2,194	2,239	45	
	利益超過分配金 (2)	302	301	301	-	
その他	稼働率 ¹	99.9%	-	99.9%	-	
	NOI(百万円)	11,869	11,798	11,920	122	
	NOI利回り	5.4%	---	5.4%	-	

※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2月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)

既存物件の収益改善及び各種費用の減少により
前期の物件売却益等の剥落(163百万円)を相殺



1. 前期に発生した不動産等売却益、控除対象外消費税及び金利スワップ解約等による一時費用を含む。

2018年8月期及び2019年2月期 業績予想の概要

2018年8月期の分配金は2018年2月期実績から
+43円(+1.7%)の増額を見込む

項 目		A 2018年 2月期実績	B 2018年 8月期予想	B - A	2019年 2月期予想	2018年8月期 当期純利益における主な差異要因 (対前期比: +1,382)
運用状況 (百万円)	営業収益	14,181	16,736	2,554	16,331	(金額単位: 百万円) +1,322 3月1日付新規取得6物件 (太陽光発電設備13設備含む)による影響 +15 既存物件のNOI増加による影響 +45 各種費用の減少 [ファイナンスコストの減少+60 資産運用報酬の増加▲9 その他▲6]
	営業利益	7,463	8,945	1,482	8,589	
	経常利益	6,388	7,770	1,382	7,508	
	当期純利益	6,387	7,770	1,382	7,507	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,540	2,583	43	2,506	
	(1) 利益超過分配金を除く	2,239	2,283	44	2,206	
	(2) 利益超過分配金	301	300	▲1	300	

前回予想比 +3円

2018年2月5日開示済みの2018年8月期の1口当たり分配金予想: 2,580円

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

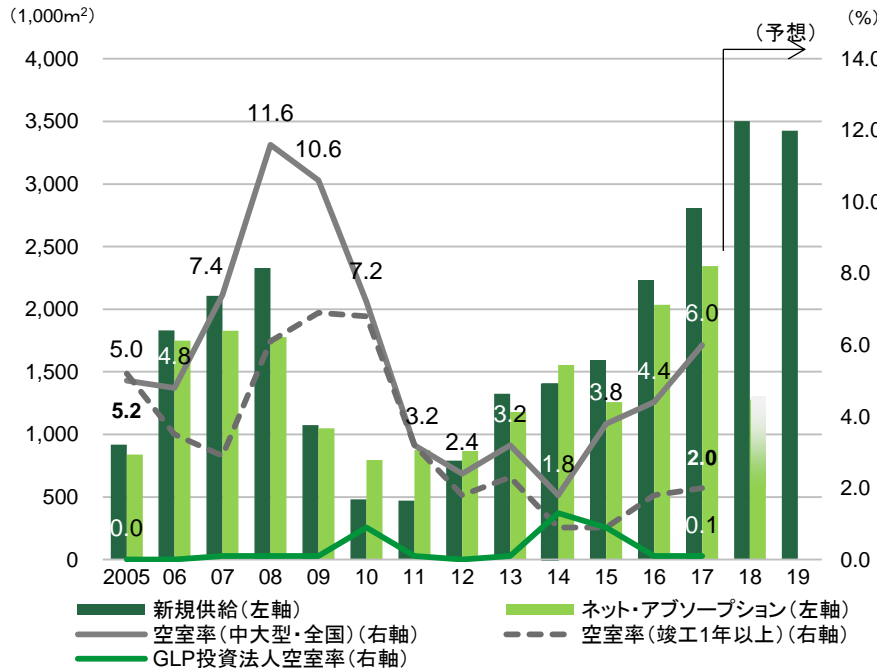
03 物流不動産マーケットの動向

- 15 2年連続で過去最高レベルの需要を更新
- 16 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
- 17 物流キャップレート低下のトレンドは継続

2年連続で過去最高レベルの需要を更新

過去最高の物流不動産需要を記録

物流不動産の需給と空室率の推移

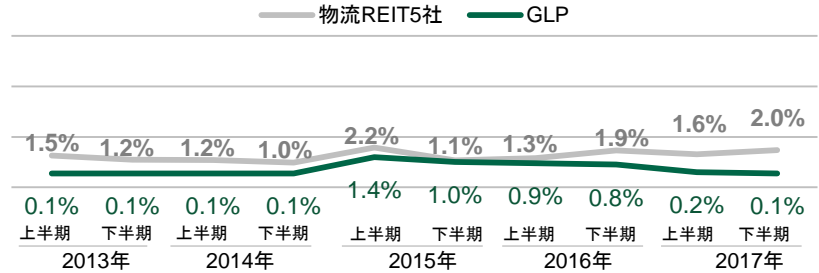


出所: CBRE、GLP投資法人

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年以降はCBREによる予想。
3. ネット・アブソープションは、稼働床面積の増減(賃貸面積ベース)を意味する。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたもの。なお、2018年の数値は、2017年12月31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稼働率を、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稼働率を記載。

稼働済物件の空室率は低位で安定

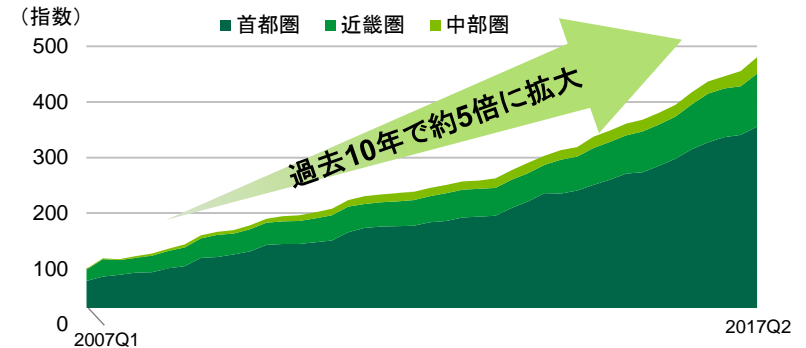
物流REIT5社の空室率の推移



1. 上記グラフにおける物流REIT5社とは、2017年12月末までに決算資料を開示している日本ロジスティクスファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びGLP投資法人のことをいう。
2. 空室率は総賃貸可能面積の加重平均にて試算。

拡大を続ける大規模物流施設への需要

大型マルチテナント型施設稼働床指数

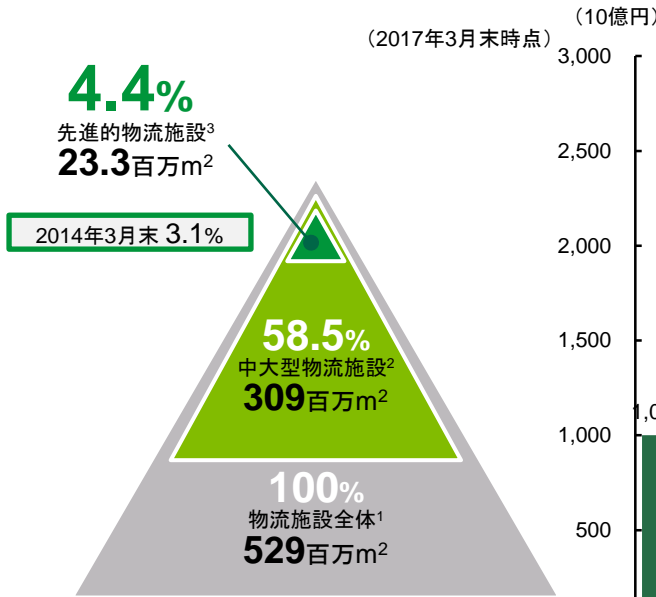


出所: CBRE、GLP投資法人

1. 大型マルチテナント型施設とは、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ことをいい、首都圏・近畿圏:延床面積10,000坪以上、中部圏:延床面積5,000坪以上の物流施設をいう。
2. 上記グラフは2007Q1の首都圏、近畿圏及び中部圏の合計値を100と指数化し、その後の推移を記載。

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

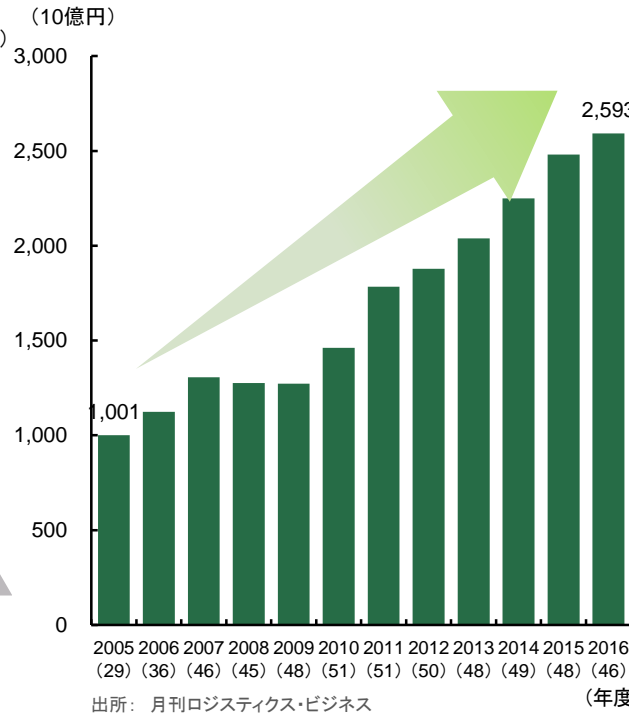
先進的物流施設は希少



出所：総務省、国土交通省、CBRE

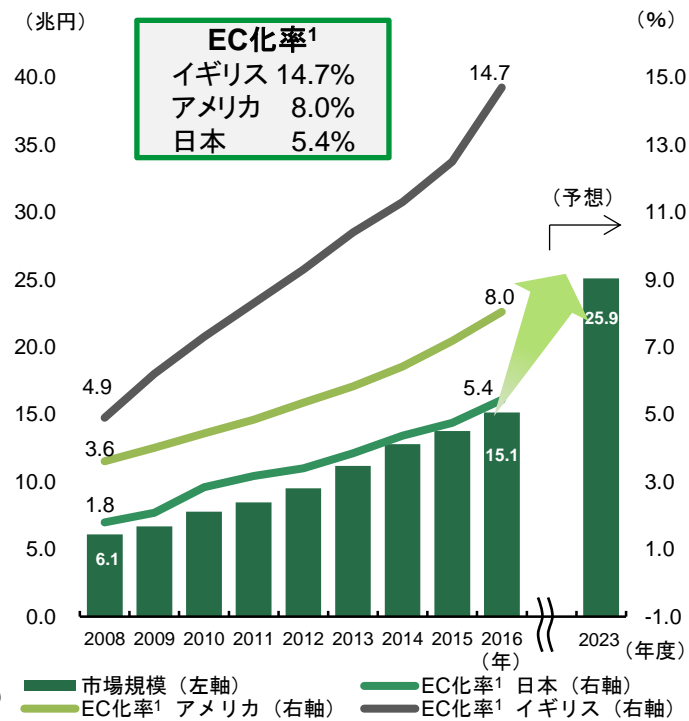
1. 「固定資産の価格等の概要調査」及び「建築統計年報」を用いてCBREにて推計。
2. 延床面積5,000m²以上の賃貸用物流施設。
3. 延床面積10,000m²以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。

3PL市場規模は拡大



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。

電子商取引市場規模は拡大

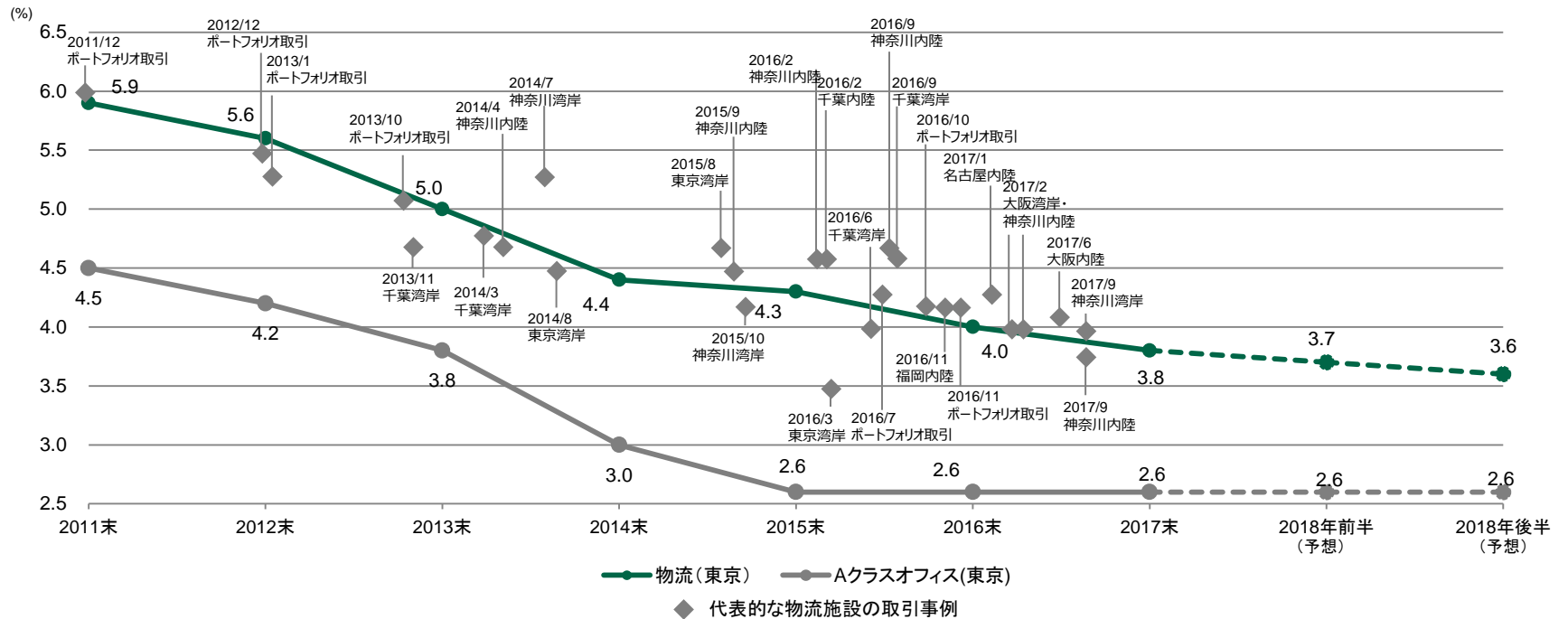


1. EC化率は、日本、アメリカ及びイギリスの小売業における消費者向け市場の電子商取引普及率を示す。

物流キャップレート低下のトレンドは継続

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: 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

- 19 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 20 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
- 21 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
- 22 継続的な外部成長を支えるスポンサー・パイプライン
- 23 内部成長 上場以降11期連続で賃料増額を実現した力強い内部成長
- 24 今後の内部成長の可能性
- 25 財務戦略 安定した財務基盤
- 26 上場以降のトラック・レコード
- 27 サステナビリティへの取り組み
- 29 GLPグループ創業時から在籍するマネジメントのコミットメント

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

5,246億円¹

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²

354万m²

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
3.8%

⑤ 安定した財務基盤

信用格付(JCR)
AA
(安定的)

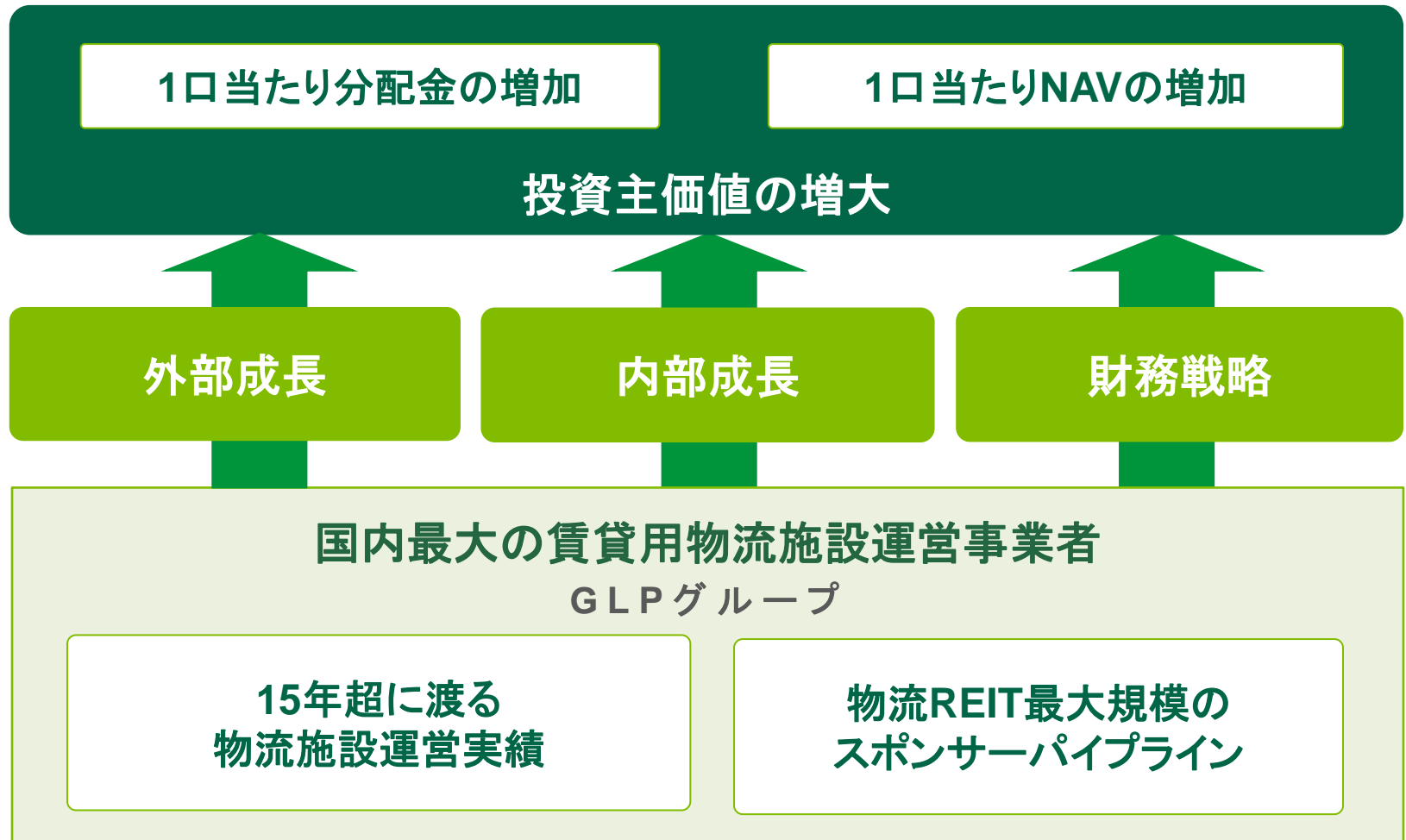
総資産LTV
45.1%
(18/8期末想定)

1. 「資産規模」は、2018年3月1日時点の取得価格に基づく。

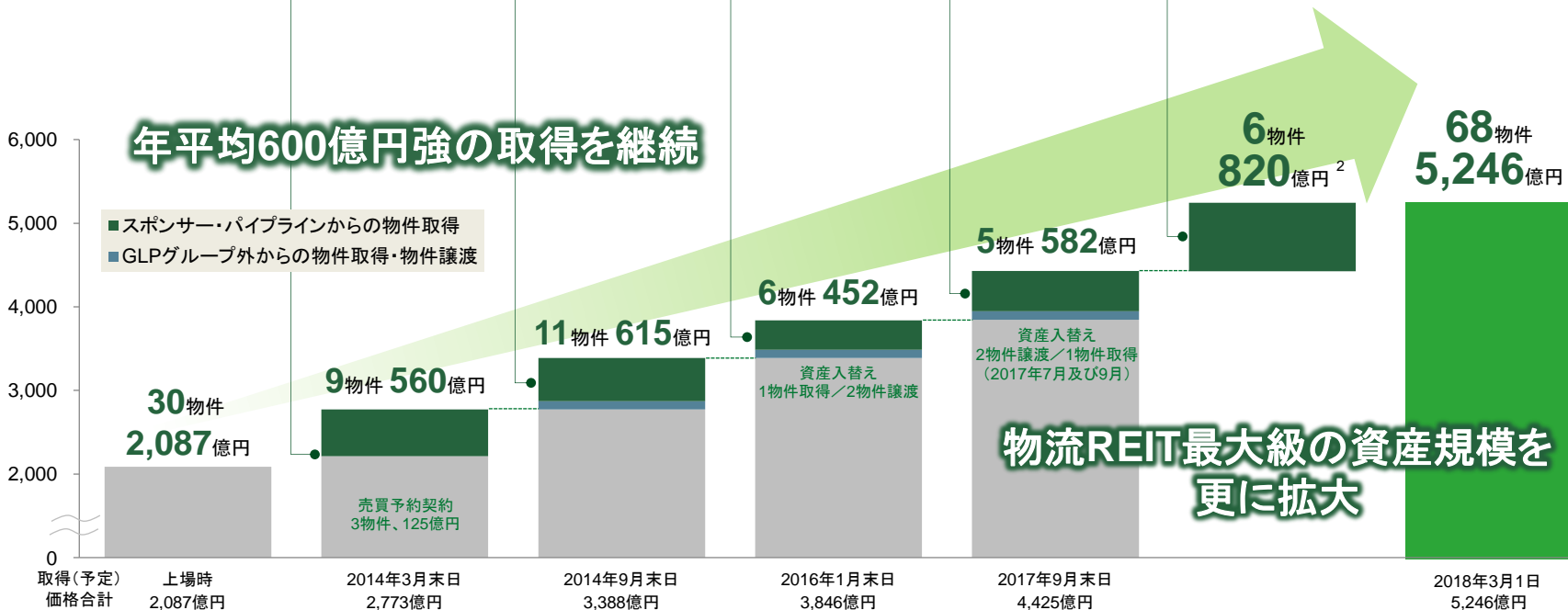
2. 「スポンサー・パイプライン」は、2017年12月31日時点の優先交渉権対象物件とGLPファンド物件の延床面積合計を記載。但し、2018年3月1日に本投資法人が取得した資産は除く。GLPファンド物件については、P22をご参照。

3. 「直近期末稼働率」は、2018年2月末のポートフォリオ稼働率を同月末の賃貸可能面積で加重平均しており、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. 「スポンサー」とは、スポンサー・パイプラインから取得した物件を、「スポンサー以外」とは、GLPグループ外から取得した物件をいう。
2. 金額はいずれも取得価格に基づく。なお、取得価格には本投資法人が保有する物流施設の屋根に設置されたGLPグループが保有していた太陽光発電設備13設備・49億円を含む。

外部成長 継続的な外部成長を支えるスポンサー・パイプライン

物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン

物件数:計 **43** 物件 / 延床面積:計約 **354** 万㎡

優先交渉権対象物件 物件数: **12** 物件 / 延床面積: **63** 万㎡

スポンサー・グループが100%保有する物件

主な物件



GLP 大阪 / 15.6万㎡



GLP 横浜 / 11.9万㎡



GLP 浦安Ⅳ / 4.9万㎡



GLP 草加 / 7.1万㎡



GLP 新砂 / 4.7万㎡



GLP 湘南 / 2.5万㎡

優先交渉権対象物件の強み

平均稼働率 **99%**

国道16号線内側割合¹ **93%**



1. 関東圏に所在する物件のうち国道16号線の内側に所在する物件が占める割合を、延床面積ベースで算出。

GLPファンド物件 物件数: **31** 物件 / 延床面積: **291** 万㎡

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 (ファンドへのスポンサー出資比率33%又は50%)¹

主な物件



GLP 吹田 / 16.5万㎡



GLP 川崎 / 16.0万㎡



GLP 柏 / 14.8万㎡



GLP 圏央五霞 / 14.0万㎡



GLP 大阪Ⅱ / 13.6万㎡

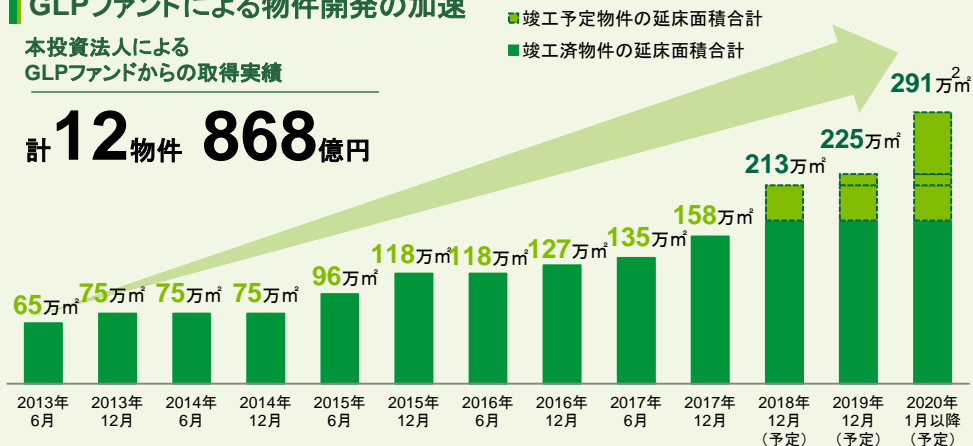


GLP 産間 / 13.2万㎡

GLPファンドによる物件開発の加速

本投資法人による
GLPファンドからの取得実績

計 **12** 物件 **868** 億円



1. GLPグループがその保有する土地において今後自ら又はGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件を含む。
2. GLPファンド物件の規模は延床面積を合計した累積値を使用。但し、既に売却した物件は除く。なお、GLPファンド物件のうち、2017年12月末日時点で開発中又は開発予定であった物件については、その時点の開発計画に基づく想定延床面積及び竣工予定日に基づいて算出。

1. 物件数・稼働率・延べ床面積(検査済証上の延床面積)は、2017年12月末日時点。

内部成長 上場以降11期連続で賃料増額を実現した力強い内部成長

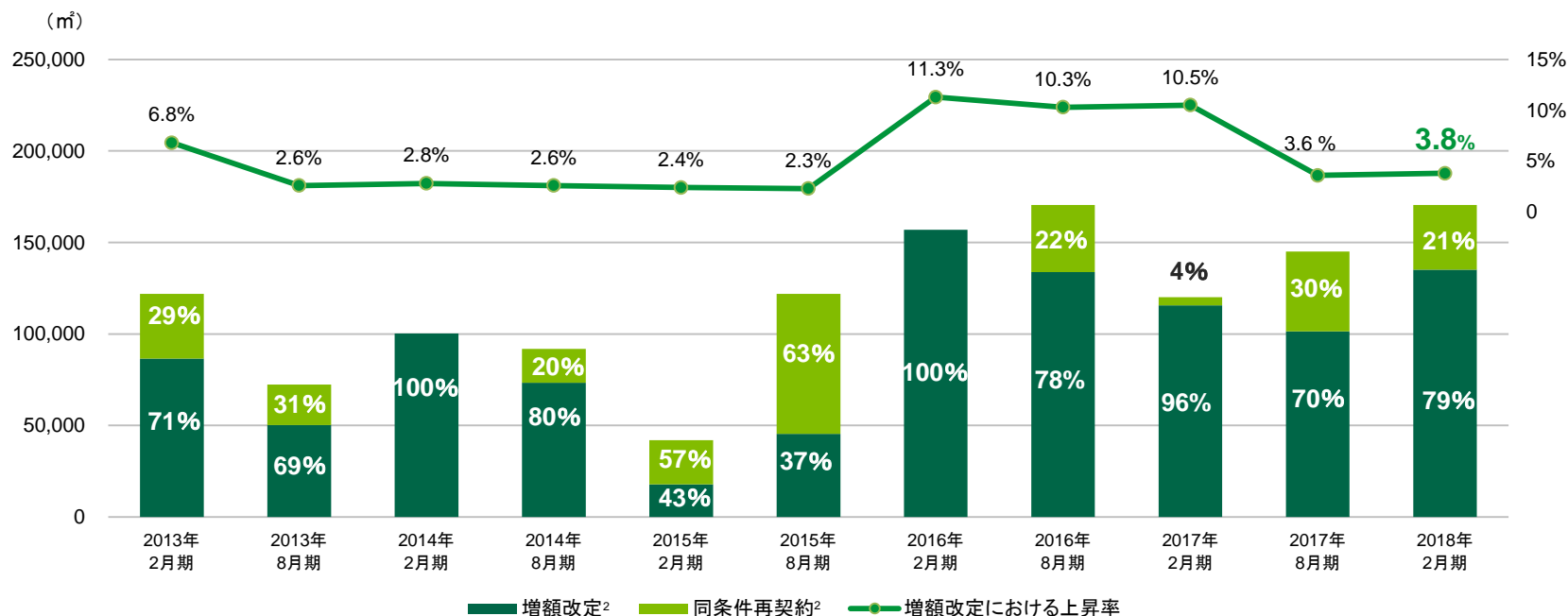
(2018年2月末日時点)

上場来
每期増額改定

上場来
減額改定なし¹

上場来再契約率
90%

上場来平均稼働率³
99.5%



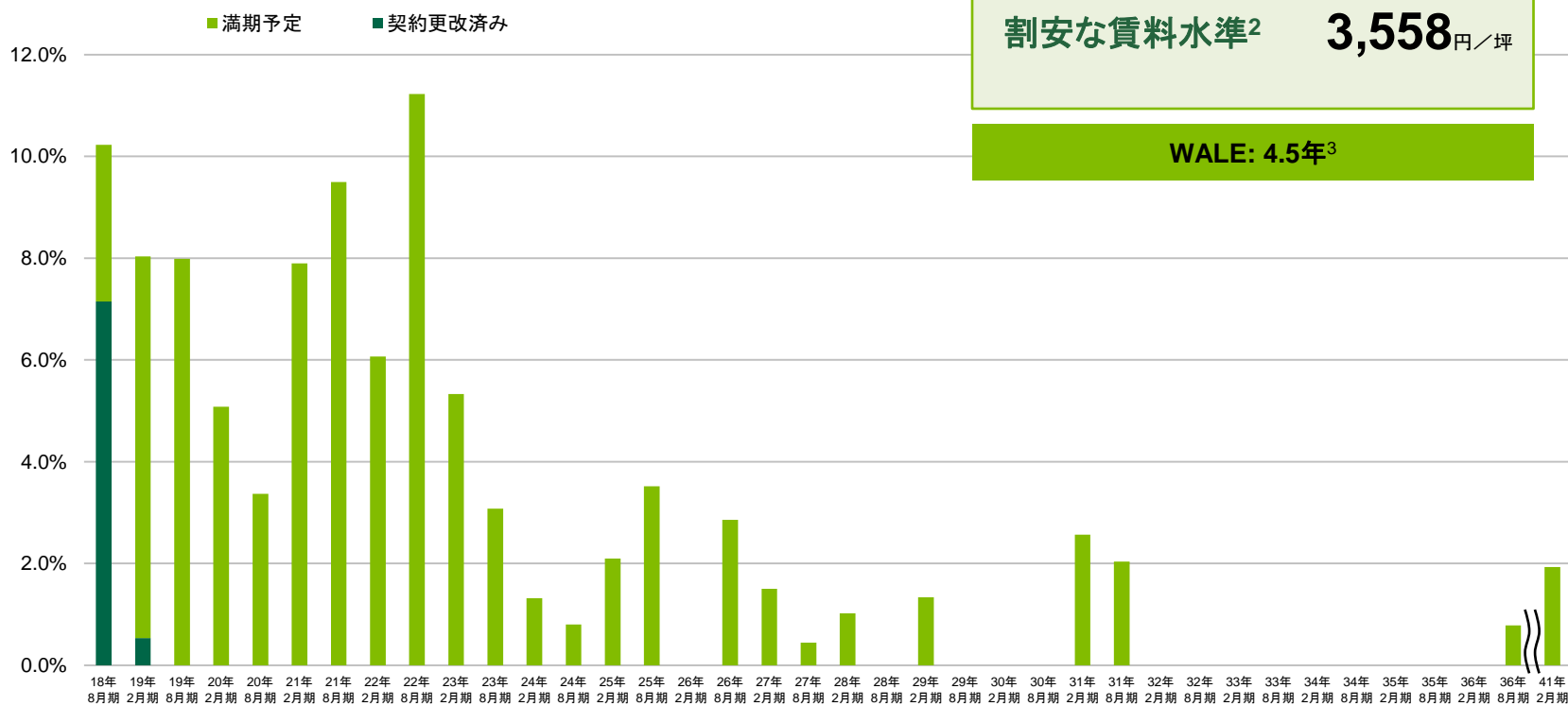
1. 空室期間(ダウンタイム)がある場合のテナント入れ替え及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除く。

2. 賃貸面積ベース。

3. 「上場来平均稼働率」は、上場以降2018年2月までの各月末のポートフォリオ稼働率を各月末の賃貸可能面積で加重平均しており、小数第2位を四捨五入して記載。

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)¹



1. 2018年4月13日時点。

2. 2018年3月1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3月1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 安定した財務基盤

J-REITトップクラスの財務基盤

(2018年3月末日時点)

信用格付(JCR)

AA(安定的)

信用格付AA以上¹

15 / 60銘柄

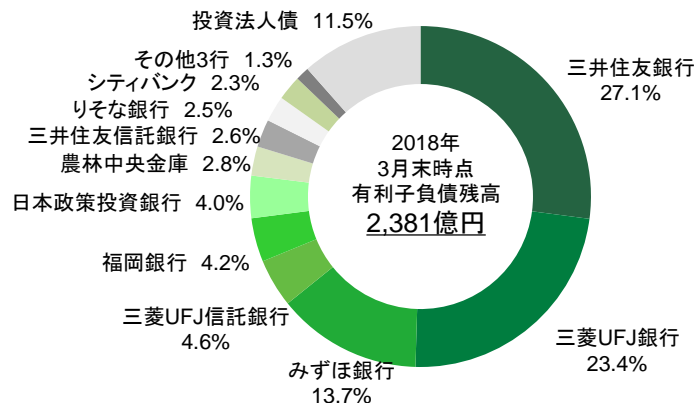
平均借入期間 **6.8**年

平均残存期間 **4.4**年

平均借入金利 **0.69**%

金利固定化比率 **90.9**%

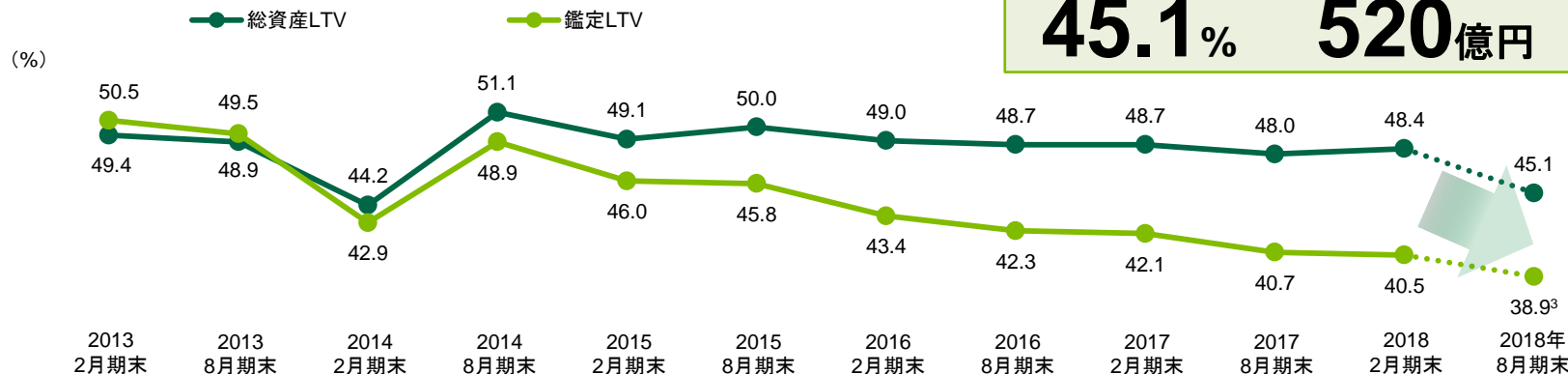
安定的かつ多様な資金調達手段



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

総資産LTV² 借入余力(LTV50%まで)

45.1% **520**億円

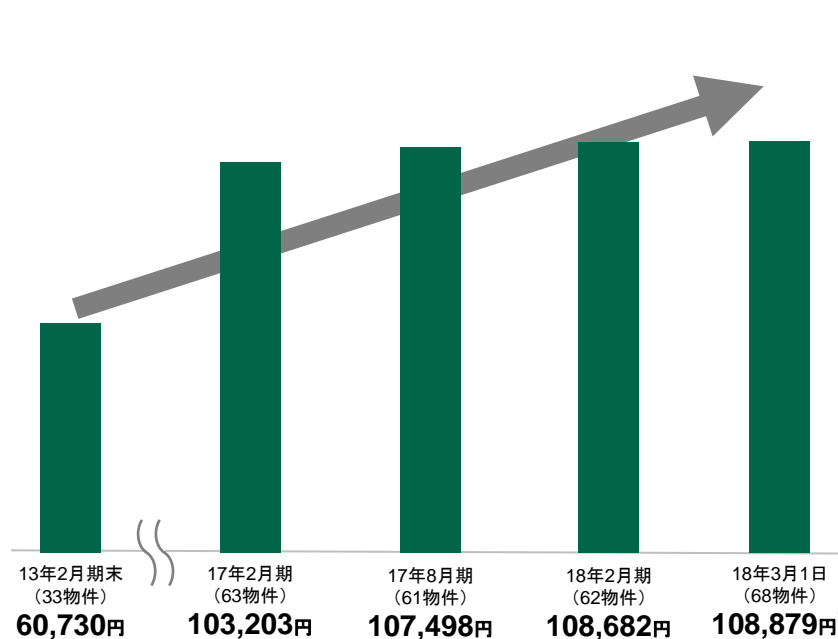
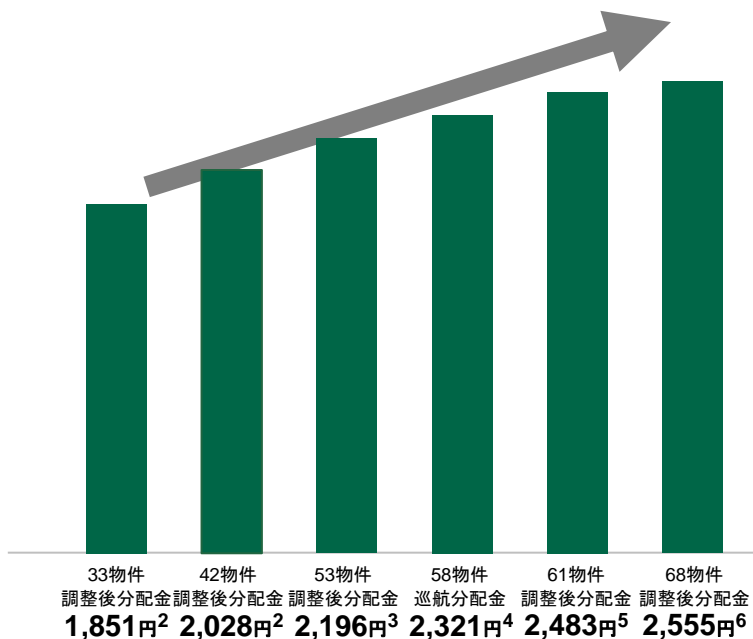


1. 2018年3月末日現在の株式会社日本格付研究所又は株式会社格付投資情報センターのいずれかからAA以上の信用格付けを付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載。
 2. 「総資産LTV」は2018年8月期末の想定数値を記載。
 3. 2018年8月期末(想定)鑑定LTVは、2018年2月末日時点で保有の62物件については2018年2月末日を価格時点とする鑑定評価額、2018年3月1日付新規取得物件については2017年8月20日または2017年12月末日を価格時点とする鑑定評価額に基づき算出。また、有利子負債は2018年8月末までに予定している期限前返済を勘案して算出。

上場以降のトラック・レコード

1口当たり巡航分配金¹ + 38.0%

1口当たりNAV + 79.3%



18年2月5日
発表

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.41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2月期末時点の決算数値を基に、2018年3月1日に新規取得を行った6物件及び太陽光発電設備13設備の含み益を加算して、2018年3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。

サステナビリティへの取組み ～取組み事例～

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棟の学校の建設及び約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、LED照明など環境に配慮した設備の導入も積極的に行っています。



太陽光パネル



LED照明

環境負荷低減の促進

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



省エネガイド



ごみの分別

安全性の確保

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



免震機能



24時間警備

入居企業への快適さの提供

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



カフェテリア



ユニバーサルデザイントイレ

周辺環境・コミュニティへの配慮

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



外構緑化



フォトロード

サステナビリティへの取組み ~環境評価・各種認証の取得~

GRESBリアルエステイト評価の取得

本投資法人は2017年に実施された「GRESB評価」において、3年連続で「Green Star」評価を取得し、「GRESBレーティング」においては、2年連続で「4スター」の評価を取得しました。



DBJ Green Building認証の取得

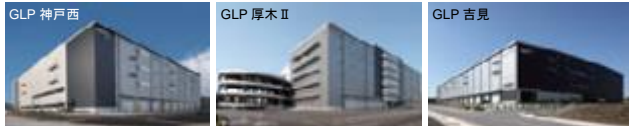


DBJ Green Building 認証制度

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

評価ランク★★★★★



評価ランク★★★★★



BELSとは

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

CASBEE評価の取得

本投資法人は「CASBEE 不動産評価認証」(評価ランク「S」:8物件 /「A」:2物件)を、2018年2月に取得



<Sランク>

GLP 越谷Ⅱ、GLP 袖ヶ浦、GLP 浦安Ⅲ
GLP 杉戸、GLP・MFLP 市川塩浜、
GLP 吉見、GLP 神戸西、GLP 鳥栖Ⅰ

<Aランク>

GLP 加須、GLP 羽村

CASBEE とは

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



評価ランク★★★★★(ランクS)



GLPグループ創業時から在籍するマネジメントのコミットメント

～物流不動産歴10年超の実績を活用～



辰巳 洋治
代表取締役社長

- 2009年に日本GLP株式会社入社。財務経理部長として物流施設開発ファンドのファイナンスストラクチャー設計やGLPグループの資金調達に従事
- 2012年よりGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社に出向。財務管理本部長としてIPO準備から本投資法人の設計まで、J-REIT初の継続的利益超過分配の導入など革新的な施策により本投資法人の上場へ貢献
- 同社にて2014年 常務執行役員 CFO、2016年より代表取締役に就任。同年、本投資法人の執行役員にも就任
- GLPグループ入社前は三井住友銀行にて物流不動産へのノンリコースローン等に従事
- 京都大学卒、IMD(スイス)経営学修士取得



川瀬 千枝
執行役員 CIO 兼
投資運用部長

- 2009年に日本GLP株式会社入社。物流施設の取得・運用に従事
- 2012年よりGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社に出向。当初のポートフォリオ構築およびアセットマネジメント戦略・方針の策定などのIPO準備から本投資法人の上場へ貢献。上場来、GLPグループからの物件取得を担当し、ポートフォリオ構築・価格交渉を始めとして本投資法人による3,000億円超の物件取得に貢献
- 同社にて2013年 投資運用本部投資運用部長、2014年 資産運用部長、2018年より執行役員 CIO 兼 投資運用部長に就任
- GLPグループ入社前は、A.T.カーニーにて企業の経営戦略コンサルティング、プロロジスにて物流不動産の取得に従事
- 東京大学卒、INSEAD(フランス)経営学修士取得



三木 久武
執行役員CFO 兼
経営企画部長

- 2009年に日本GLP株式会社入社。資産運用部長として物流施設の運用に従事
- 同社にて2013年 経営企画部長、2016年 経営企画部長兼広報部長としてポートフォリオマネジメント・広報戦略策定を通じて成長戦略の実現に貢献
- 2018年4月よりGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社に出向。執行役員CFO兼経営企画部長としてIR及び財務戦略を担当
- GLPグループ入社前は、第一生命、プロロジスにて不動産投資および物流不動産のポートフォリオマネジメントに従事。不動産業界にて計20年超の実績を有する
- 成蹊大学卒

05 Appendix

- 31 2018年3月1日付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 含み益の拡大
- 40 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 41 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 42 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 43 ポートフォリオ一覧
- 46 鑑定評価額一覧
- 50 優先交渉権対象物件一覧
- 51 GLPファンド保有物件の概要
- 52 物流拠点自動化のケーススタディ
- 53 有利子負債の状況
- 54 良好な資金調達環境
- 56 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

■ ダブルランプウェイを備えた免震構造の最新鋭物流施設

GLP 舞洲 I

優先交渉権

開発



大阪中心部から10km圏内の好立地

- 阪神高速湾岸線「湾岸舞洲」ICから約1.6kmの距離に位置し、一大消費地である大阪中心部に至近で、消費財の配送拠点として利便性の高い立地です。
- 大阪港の舞洲地区に所在し、神戸港及び関西国際空港へのアクセスも優れており、古くから物流施設が集積する物流適地です。

最新鋭の物流施設

- 大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイ2基を備え、マルチテナント仕様で設計された汎用性の高い大型物流施設です。
- 免震構造が採用されており、BCP(事業継続計画)を意識するテナントに対する訴求力も高い物件です。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)
アスクル(株)	小売業	72,948㎡(100.0%)



所在地	大阪府大阪市
取得価格	19,390百万円
鑑定評価額	19,400百万円
鑑定NOI利回り ¹⁾	4.6%
想定NOI利回り ¹⁾	4.6%
賃貸可能面積	72,948㎡
建築時期	2006年7月

■ 都心から20km圏内に位置する長期安定稼働物件

GLP 三郷

優先交渉権

開発



都心から20km圏内

- 大消費地である東京に近接し、東京外環自動車道と常磐自動車道が結節する「三郷」JCTから至近で、関東圏全域をカバーできる競争力の高い立地です。
- 近年商業施設や住宅等の開発が進んだエリアで、雇用の確保が容易です。

長期リースに基づいた安定性

- 様々な温度帯の冷凍冷蔵設備を設置できる構造で設計された、床荷重と天井の高いスペックを備えた物件です。
- 大手小売企業が、温度管理の必要な食品や飲料を関東圏の小売店舗に配送する拠点として竣工以来利用しており、超長期の賃貸借契約を締結しています。



主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)
(同)西友	小売業	46,892㎡(100.0%)

所在地	埼玉県三郷市
取得価格	16,939百万円
鑑定評価額	17,700百万円
鑑定NOI利回り ¹⁾	4.4%
想定NOI利回り ¹⁾	4.4%
賃貸可能面積	46,892㎡
建築時期	2006年1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 2/4

■ マルチテナント化対応済みの汎用性の高い物流施設

GLP 船橋Ⅱ

優先交渉権

アキュジション



底堅い需要を有する物流適地

- 都心から20km圏内の好立地にあり、古くから多数の工場・物流拠点が集積し、底堅い需要が見込める千葉湾岸エリアに立地しています。
- 東京湾岸道路(国道357号線)から約3.0km、京葉道路「原木」ICから約4.8kmの距離に位置し、都心のみならず首都圏の広範囲へのアクセスが良好な立地にあるため、多様な業種の荷物を取り扱う倉庫・配送センターとして活用されています。

汎用性の高いマルチテナント型施設

- GLPグループが外部から物件を取得後、マルチテナント対応工事を行い、リテナントを実施した大型物流施設です。
- 倉庫棟2棟からなる、高い床荷重と天井高を備えた汎用性の高い物件です。

主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)
(株)富士ロジック・ネクスト	3PL	34,349㎡(99.0%)



所在地	千葉県船橋市
取得価格	7,789百万円
鑑定評価額	8,130百万円
鑑定NOI利回り ¹⁾	4.7%
想定NOI利回り ¹⁾	4.5%
賃貸可能面積	34,699㎡
建築時期	1989年1月

■ 都心から15km圏内の好立地

GLP 浦安

優先交渉権

開発



大消費地の配送拠点となる立地

- 首都高速湾岸線「浦安」ICより約3.4kmに位置し、大消費地である東京都心から15km圏内の好立地にあり、消費財の配送拠点として適した立地です。
- 周辺地域に住宅を抱え、雇用確保も容易な立地です。

大手メーカーの戦略物流拠点

- GLPグループが開発した大型物流施設であり、10mの広い庇を有する両面接車バースを備え、天候に左右されることなくスピーディーで効率的な入出庫が可能です。
- 竣工以来、大手3PL事業者が入居し、大手メーカーが東日本全域をカバーする戦略物流拠点として利用しており、今後も安定した稼働が期待できます。



主要な賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)
日通・パナソニックロジスティクス(株)	3PL	25,839㎡(100.0%)

所在地	千葉県浦安市
取得価格	7,440百万円
鑑定評価額	7,540百万円
鑑定NOI利回り ¹⁾	4.4%
想定NOI利回り ¹⁾	4.1%
賃貸可能面積	25,839㎡
建築時期	2003年4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 3/4

■ GLPグループの開発による最新鋭物流施設

GLP 岡山総社 I / GLP 岡山総社 II

ファンド

開発



最新鋭の物流施設

- 大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイを備え、免震構造を採用した先進的物流施設です。
- 両物件ともカフェテリア、売店及び300台超の駐車場をそれぞれ完備し、雇用の確保及び従業員の働きやすさに最大限配慮した最新鋭の施設です。



GLP 岡山総社 I GLP 岡山総社 II

所在地	岡山県総社市	
取得価格	12,800百万円	12,700百万円
鑑定評価額	13,100百万円	13,000百万円
鑑定NOI利回り ¹⁾	5.3%	5.4%
想定NOI利回り ¹⁾	5.2%	4.8%
賃貸可能面積	63,015㎡	63,202㎡
建築時期	2013年2月	2015年10月



西日本全域への広域配送に適した立地

- 岡山自動車道の「岡山総社」ICに隣接し、山陽自動車道や瀬戸中央自動車道へのアクセスに優れ、中国・四国地方のみならず、関西圏及び九州圏まで広くカバーすることのできる拠点です。
- 地盤が強固で災害のリスクが低いエリアに位置し、災害時にもオペレーションの止まらない物流拠点の立地として、事業継続性を重視する企業の需要も見込める物件です。

交通の結節点に所在し、
西日本全域への広域配送に適した立地



「岡山総社」ICから約500m

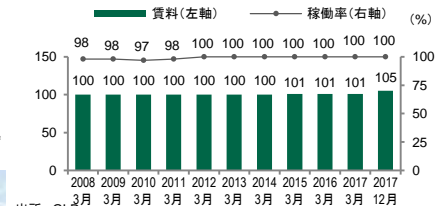


同一マーケットでの内部成長事例

本投資法人が保有する「GLP 早島」及び「GLP 早島II」は、強い需要を背景に、リテナント・再契約に伴う内部成長により高稼働と賃料増額を両立してきました。

「GLP 早島II」の再契約 「GLP 早島」のリテナント 〈「GLP 早島」及び「GLP 早島II」の賃料及び稼働率〉

時期: 2017年12月	時期: 2011年9月
賃料増額率: 4.1%	賃料増額率: 2.4%、5.1%、7.8% (段階的に増額)
契約期間: 10年	契約期間: 8年
建築時期: 2007年12月	建築時期: 1989年11月
賃貸可能面積: 14,447㎡	賃貸可能面積: 13,574㎡



出所: GLP
1. 賃料及び稼働率はそれぞれ「GLP 早島」及び「GLP 早島II」における各年3月末日時点の賃貸面積ベースでの加重平均賃料(2008年3月末日時点の賃料を100として指数化)及び加重平均稼働率を記載。

主要な賃貸借の概要

物件名	賃借人名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)
GLP 岡山総社 I	日通・パナソニック ロジスティクス(株)	3PL	24,601㎡ (39.0%)
	(株)日立物流西日本	3PL	24,445㎡ (38.8%)
	非開示 ²⁾	3PL	6,024㎡ (9.6%)
GLP 岡山総社 II	トナン輸送(株)	3PL	14,408㎡ (22.8%)
	アマゾンジャパン(同)	小売業	13,876㎡ (22.0%)
	日通・パナソニック ロジスティクス(株)	3PL	7,707㎡ (12.2%)

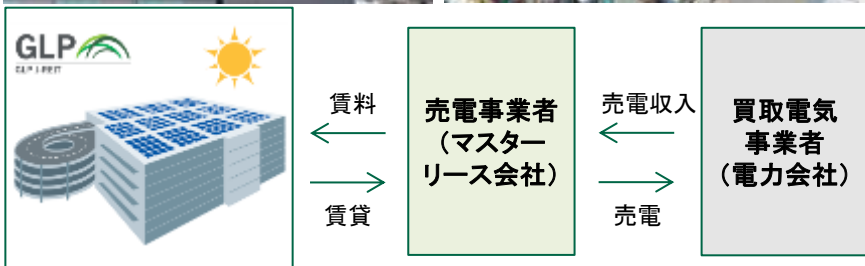
1. 「鑑定NOI利回り」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を記載。「想定NOI利回り」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。

2. テナントの承諾が得られていないため非開示。

新規取得物件の概要 4/4

■ 既存保有13物件の太陽光発電設備を取得

太陽光発電設備 (取得済資産付帯)



太陽光発電設備の取得による効果

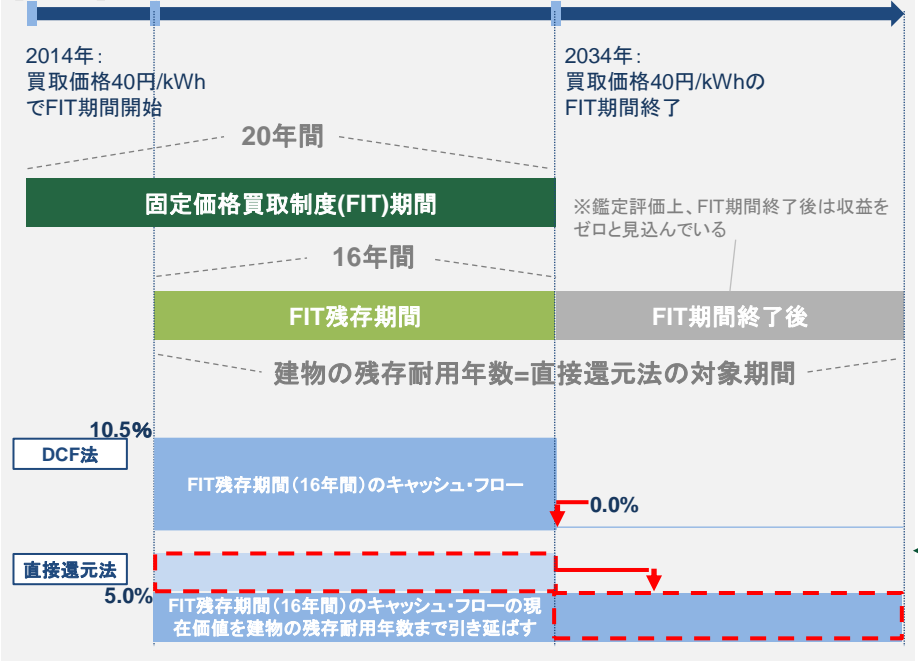
- 1 資産価値の向上**
物流施設との親和性が高い太陽光発電設備を取得・保有することで、当該物流施設全体の資産価値向上を実現
- 2 環境への配慮**
温暖化問題に関して社会的要請の強い再生可能エネルギー市場の拡大に寄与する太陽光発電設備の取得・保有を通じて、社会貢献を実現

収益性の高い太陽光発電設備を評価額から7.7%のディスカウントで取得

設備数	13設備	取得価格合計	49億円	平均NOI利回り	5.0%
		評価額合計	54億円	平均DCF利回り	10.5%

- 「評価額」は、2017年12月末日を価格時点として作成された、太陽光発電設備追加取得後の当該太陽光発電設備が付帯している各物件全体の鑑定評価額又は調査価格と太陽光発電設備追加取得前の当該太陽光発電設備が付帯しない各物件の鑑定評価額又は調査価格の差額の合計を用いて算定。
- 「平均DCF利回り」は、各太陽光発電設備の調査報告書に基づくDCF(ディスカウントド・キャッシュフロー)法での評価上の初年度のNOI(運営純収益)(太陽光発電設備追加取得後の当該太陽光発電設備が付帯している各物件全体のDCF法での評価上の初年度のNOIと太陽光発電設備追加取得前の当該太陽光発電設備が付帯しない各物件のDCF法での評価上の初年度のNOIの差額)の取得価格に対する比率を取得価格ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載。

【ご参考】太陽光発電設備のNOI利回りの考え方(イメージ図)



GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン

(2018年3月1日時点)



関西圏



その他

- : 取得済資産 (62物件)
- : 2018年3月1日付取得済資産 (6物件)
- : 優先交渉権対象物件
- : GLPファンド物件

優先交渉権対象物件 (12物件)

- | | | | |
|---------|----------|----------|---------|
| ① GLP新砂 | ② GLP浦安Ⅱ | ③ GLP浦安Ⅲ | ④ GLP横浜 |
| ⑤ GLP湘南 | ⑥ GLP草加 | ⑦ GLP大阪 | ⑧ GLP摂津 |
| ⑨ GLP西宮 | ⑩ GLP滋賀 | ⑪ GLP藤前 | ⑫ GLP札幌 |

関東圏



GLPファンド物件 (31物件)

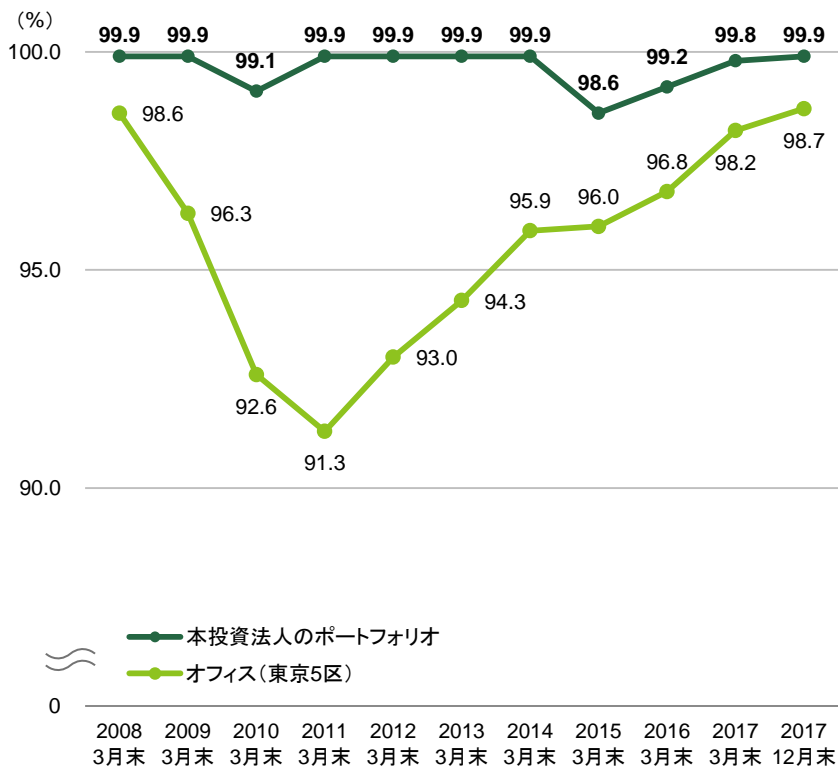
- | | | | | |
|-----------|-------------------------|------------|------------|----------|
| ① GLP川崎 | ② GLP柏 | ③ GLP大阪Ⅱ | ④ GLP市川 | ⑤ GLP若洲 |
| ⑥ GLP久喜白岡 | ⑦ GLP三郷Ⅲ | ⑧ GLP厚木 | ⑨ GLP綾瀬 | ⑩ GLP座間 |
| ⑪ GLP鳴尾浜 | ⑫ GLP八千代 | ⑬ GLP狭山日高Ⅰ | ⑭ GLP狭山日高Ⅱ | ⑮ GLP柏Ⅱ |
| ⑯ GLP川島 | ⑰ GLP吹田 | ⑱ GLP小牧Ⅱ | ⑲ GLP流山Ⅰ | 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寝屋川 |
| ㉖ GLP新座 | ㉗ GLP相模原プロジェクト (5棟: 予定) | | | |

1. 優先交渉権対象物件及びGLPファンド物件については、2017年12月末日時点。但し、2018年3月1日付取得済資産は除く。

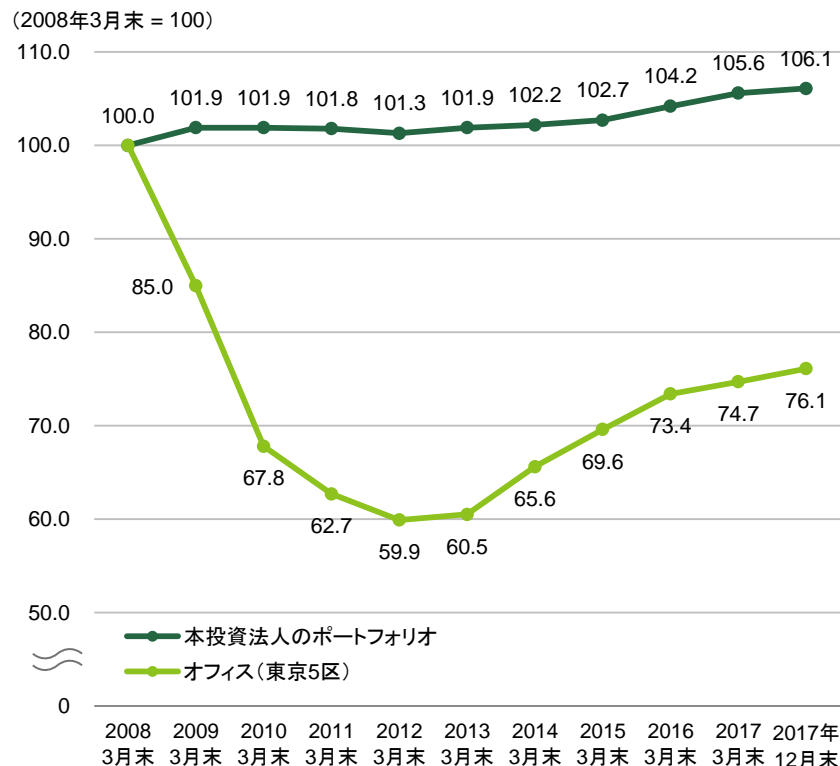
稼働した物流施設の安定性

■ 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}

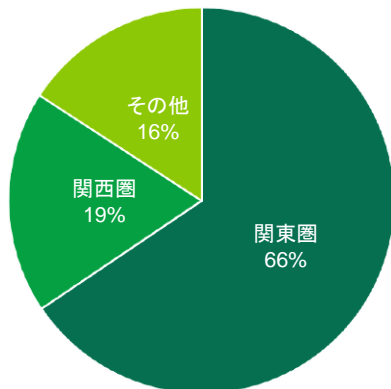


出所: GLP, CBRE

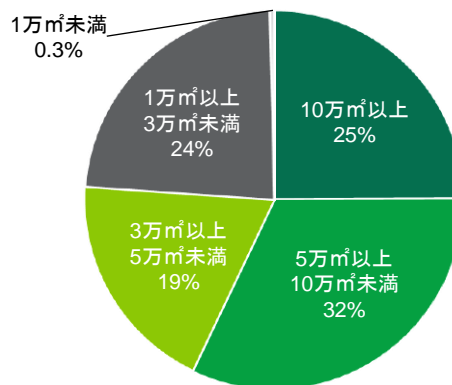
1. 「オフィス(東京5区)」は、主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)を中心に、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上のオフィスを、それぞれ対象に算出。
2. 「本投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月から2012年3月までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうちGLPグループが各時点において保有する物件(GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPグループがその後取得した物件も含む。)における平均稼働率の推移を、2013年3月から2017年9月までは、本投資法人の各時点での保有する物件における平均稼働率の推移を示す。
3. 「本投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月から2012年3月までは、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月から2017年9月までは、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、2017年9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月までは2008年3月末日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月以降は2013年3月を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

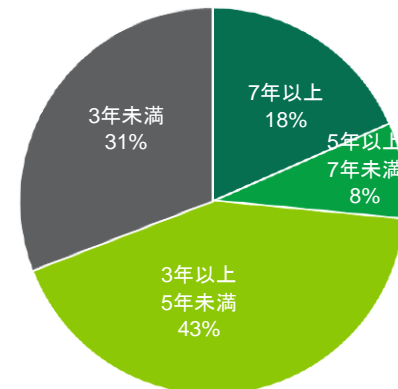
エリア別比率¹



延床面積別比率¹



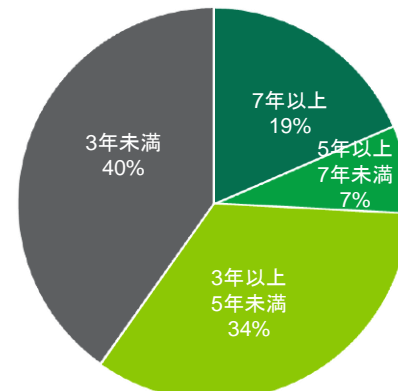
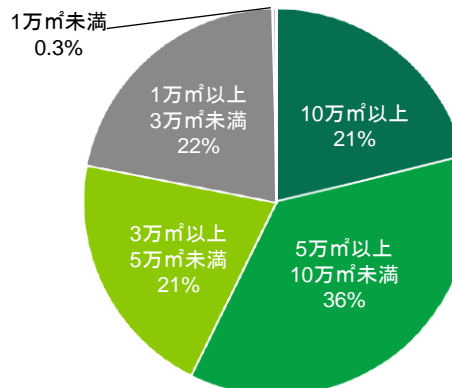
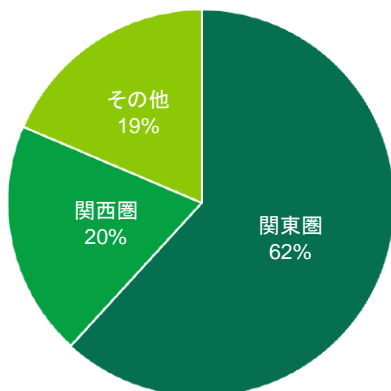
残存賃貸借期間別比率¹



WALE²: 4.4年

62 物件
(2018年2月期末時点)

エリア別比率¹



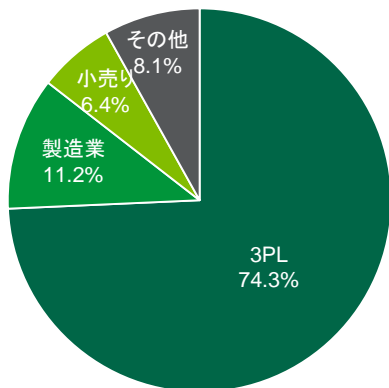
WALE²: 4.5年

68 物件
(2018年3月1日時点)

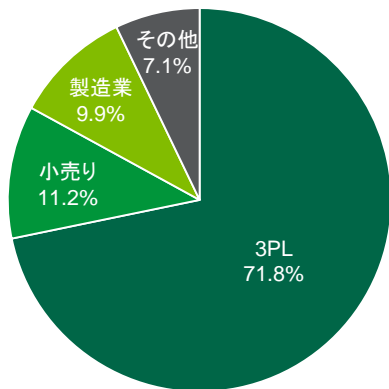
1. エリア別比率及び延床面積別比率のデータは取得価格ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。
2. WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

テナント分散の状況

テナント属性別分散¹

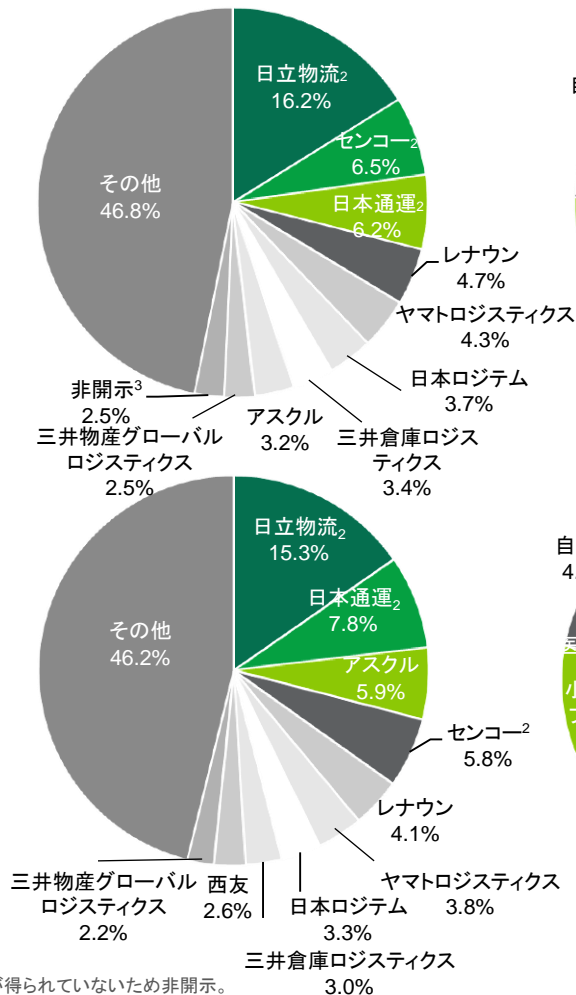


62 物件
(2018年2月期末時点)

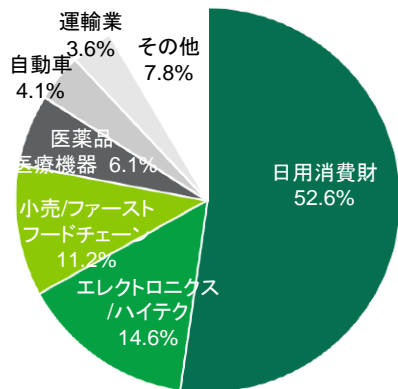
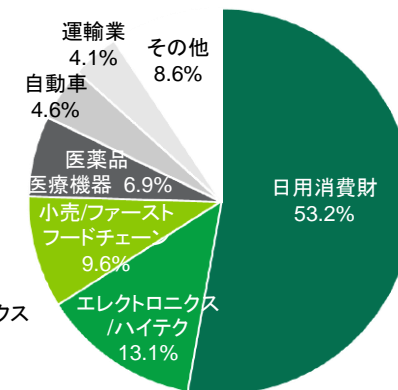


68 物件
(2018年3月1日時点)

上位10テナント¹



エンドユーザーの業種別分散¹



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。

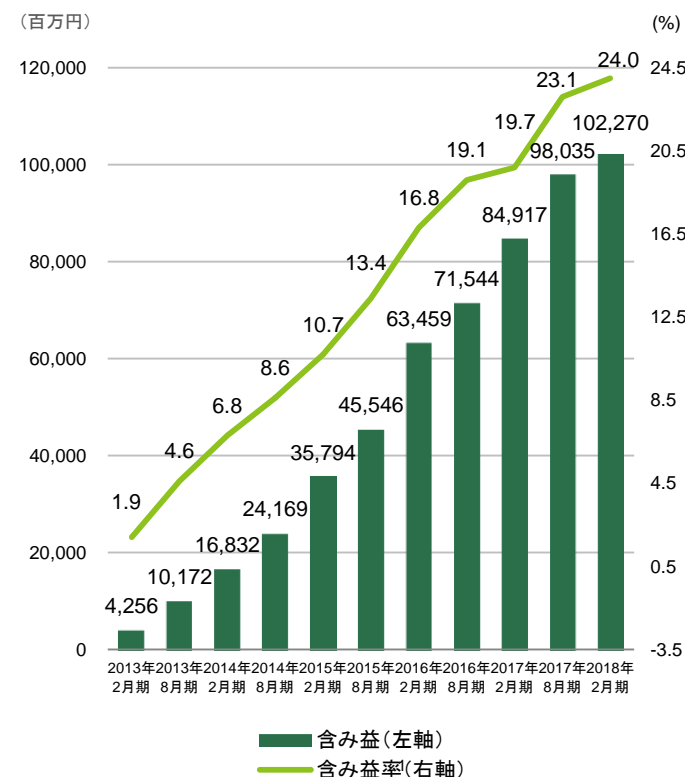
含み益の拡大

- 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
- 2018年2月末日現在、含み益²は102,270百万円

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
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%
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%
第2回PO 9物件 ⁵ 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%
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%
第4回PO 5物件 2016年9月	58,210	4.9%	—	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	4.6%	4.6%
第5回PO 6物件 ⁷ 2018年3月	82,050	4.8%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

含み益の推移

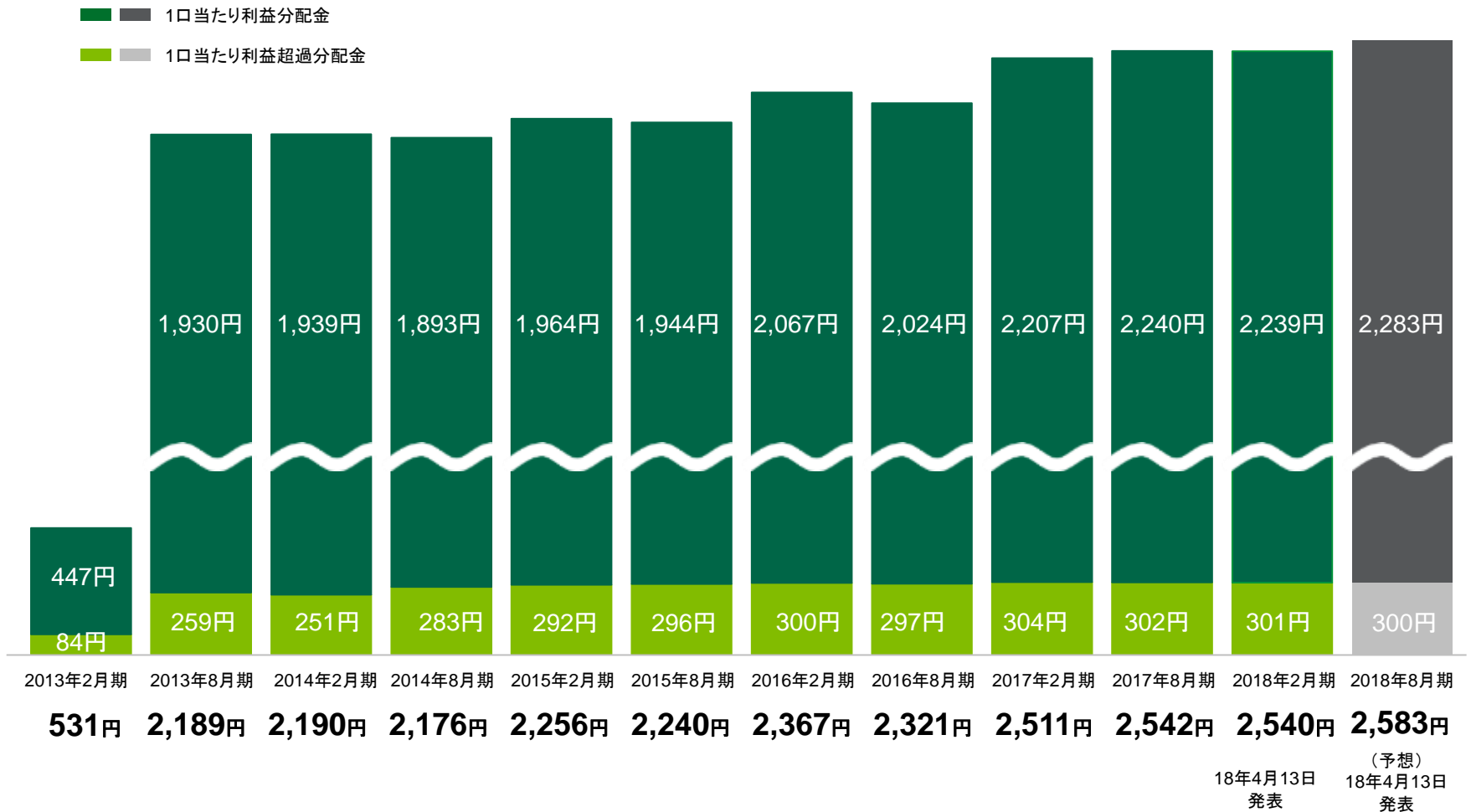


1. 含み益率=含み益(期末算定価格 - 期末簿価) / 期末簿価

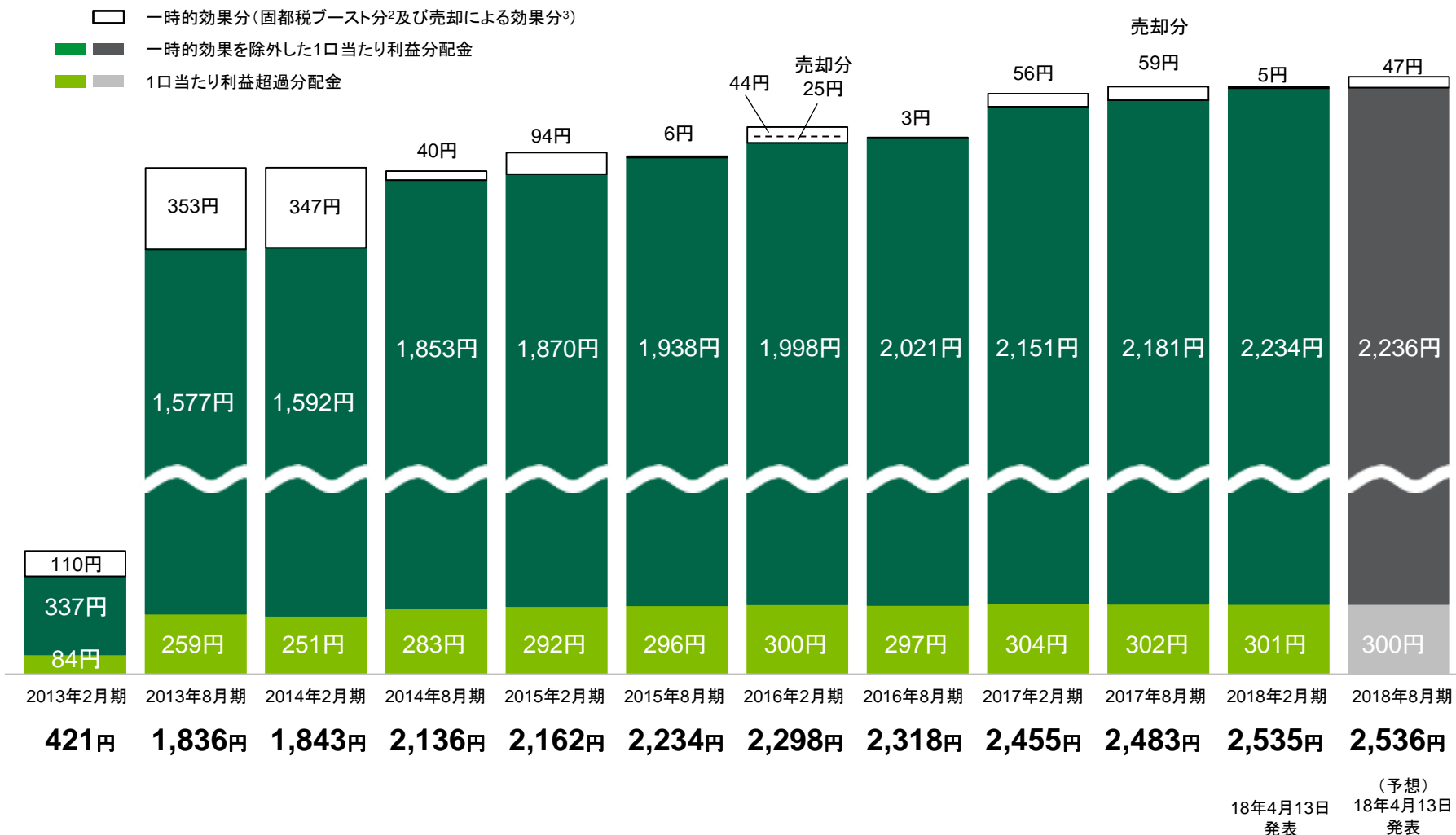
1. 各時点における鑑定上のNOIを期末算定価格で割ったもの。期末算定価格については、P46の注1を参照。
 2. 期末算定価格 - 期末簿価にて計算。
 3. 2016年1月15日付取得の「GLP松戸」を除く。

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設備を含む。

上場以来の1口当たり分配金の推移



一時的効果¹を除外した1口当たり分配金の推移



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。

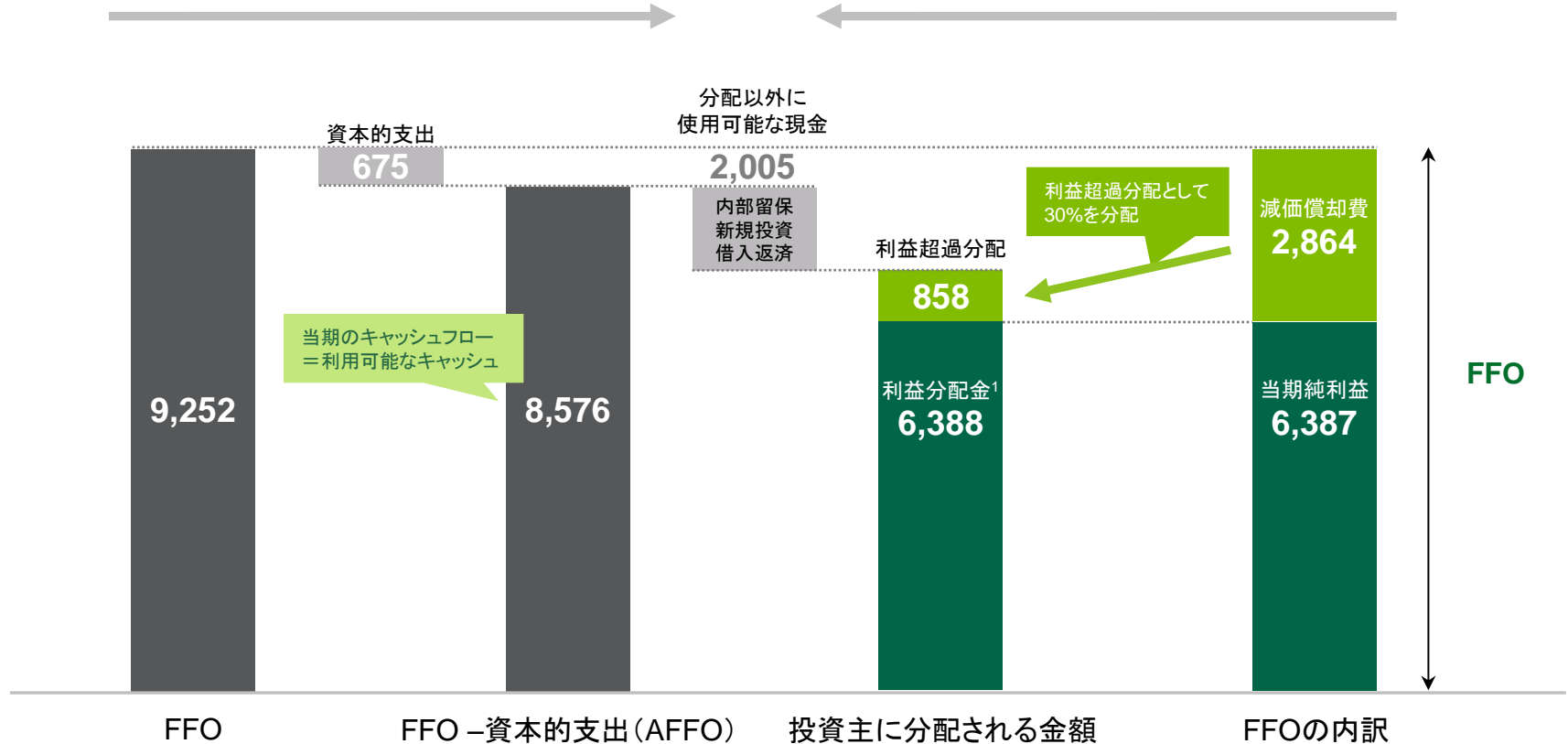
2. 物件を新規取得した場合、取得した年にかかる固定資産税等は取得原価に算入されるため、費用として認識されない。この国都税が費用化されていないことによる影響額(「国都税ブースト分」)は、取得した年の翌年の固定資産税等の予算額を該当期における保有期間に応じて按分することによって計算。2016年2月期における25円及び2017年8月期における59円を除いた全てがこれに該当する。

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、金利スワップ解約による一時費用が含まれる。

(予想)
18年4月13日 発表
18年4月13日 発表

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2018年2月期実績)



※金額は2018年2月期実績(百万円)を切り捨てて記載。

1.利益分配金には前期末処分利益を含む

ポートフォリオ一覧 1

(2018年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	5.1%	56,105	56,105	100%	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.1%	34,582	34,582	100%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.6%	27,356	27,356	100%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.1%	27,042	27,042	100%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	3.4%	101,623	101,623	100%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.4%	10,465	10,465	100%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	2.6%	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	4.3%	101,272	100,345	99%	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.6%	31,839	31,839	100%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.0%	18,460	18,460	100%	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	2.2%	43,533	43,533	100%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	3.3%	59,208	59,208	100%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.1%	12,925	12,925	100%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.7%	40,277	40,277	100%	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	0.7%	18,281	18,281	100%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.4%	45,582	45,582	100%	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,200	4.1%	64,198	64,198	100%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	1.5%	17,108	17,108	100%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,100	8.2%	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	2.6%	18,341	18,341	100%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.2%	23,548	23,548	100%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	1.9%	58,918	58,918	100%	1

ポートフォリオ一覧 2

(2018年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	テナント数
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.5%	14,904	14,904	100%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ¹	15,500	3.5%	50,813	50,813	100%	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	4.8%	74,176	74,176	100%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	2.5%	62,362	62,362	100%	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	1.0%	26,631	26,631	100%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.1%	29,829	29,829	100%	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	1.8%	43,283	43,283	100%	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	2.0%	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	1.2%	39,339	39,339	100%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	5.5%	110,224	110,224	100%	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.5%	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	0.5%	10,372	10,372	100%	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.8%	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	3,640	0.8%	24,167	24,167	100%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.6%	35,417	35,417	100%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,470	1.0%	19,386	19,386	100%	1

1.「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 3

(2018年2月期末時点)

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	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	2,820	0.6%	20,466	20,466	100%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.9%	24,335	24,335	100%	1
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.6%	27,671	27,671	100%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.4%	32,343	32,343	100%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.3%	13,574	13,574	100%	1
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.6%	14,447	14,447	100%	1
その他-8	GLP 基山	4,760	1.1%	23,455	23,455	100%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.3%	37,256	37,256	100%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.4%	18,489	18,489	100%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.8%	20,402	20,402	100%	1
その他-13	GLP 甘日市	1,980	0.4%	10,981	10,981	100%	1
その他-14	GLP 小牧	10,300	2.3%	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	0.8%	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	9,220	2.1%	74,860	74,860	100%	1
その他-20	GLP 富谷 IV	5,940	1.3%	32,562	32,562	100%	1
合計		442,594	100%	2,153,199	2,152,272	99.9%	99

鑑定評価額一覧 1

(2018年2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	28,900	29,400	3.7%	28,400	3.5%	3.9%
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	6,930	7,060	4.2%	6,800	4.0%	4.4%
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	9,110	9,270	4.3%	8,950	4.1%	4.5%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	5,900	6,100	4.7%	5,820	1y-3y 4.7% 4y- 4.8%	4.9%
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	20,100	20,500	4.7%	19,900	1-3y 4.4% 4y- 4.6%	4.7%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,060	2,070	4.6%	2,050	1-4y 4.5% 5-6y 4.6% 7y- 4.7%	4.8%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	14,100	14,800	4.6%	13,800	1y-3y 4.5% 4y- 4.7%	4.8%
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	1y-4y 4.7% 5y-10y 4.9%	5.0%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	JLL森井鑑定株式会社	24,400	24,700	4.2%	24,100	4.0%	4.4%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	8,660	8,820	4.2%	8,500	4.0%	4.4%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,150	5,240	4.4%	5,050	4.2%	4.6%
関東圏-12	GLP 越谷 II	JLL森井鑑定株式会社	13,200	13,400	4.1%	12,900	3.9%	4.3%
関東圏-13	GLP 三郷 II	JLL森井鑑定株式会社	19,200	19,500	4.1%	18,800	3.9%	4.3%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,430	6,570	3.8%	6,280	3.6%	4.0%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	9,420	9,550	4.4%	9,360	1y 4.3% 2y-10y 4.4%	4.6%
関東圏-16	GLP 船橋 III	JLL森井鑑定株式会社	4,130	4,200	4.2%	4,050	4.0%	4.4%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	7,940	8,060	4.7%	7,810	4.5%	4.9%
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社谷澤総合鑑定所	21,200	21,500	4.0%	21,100	1y-5y 3.9% 6y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	JLL森井鑑定株式会社	8,300	8,470	3.8%	8,130	3.6%	4.0%

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2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	41,200	41,800	3.9%	40,300	3.7%	4.1%
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	2,740	2,760	4.8%	2,740	1y 4.7% 2y-10y 4.9%	5.0%
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-5y 3.9% 6y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,560	5,650	4.6%	5,520	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	9,910	10,300	4.3%	9,740	4.1%	4.5%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	2,840	2,900	4.6%	2,780	4.4%	4.8%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川 塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	16,750	16,850	4.2%	16,600	3.9%	4.4%
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	23,200	23,300	4.3%	23,100	1y 4.1% 2y-8y 4.2% 9y- 4.3%	4.4%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	11,600	11,700	4.9%	11,500	1y 4.7% 2y-8y 4.8% 9y-11y 4.9%	5.0%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,260	5,200	5.0%	5,280	1-7y 4.6% 8y- 4.8%	4.9%
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,250	6,290	4.9%	6,200	4.5%	5.2%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	9,210	9,320	4.6%	9,090	4.4%	4.8%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	11,600	11,700	4.7%	11,500	4.3%	5.0%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,330	2,360	5.2%	2,300	4.9%	5.5%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	5,980	6,030	5.1%	5,930	4.7%	5.4%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	28,600	29,000	4.4%	28,200	4.2%	4.6%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,290	2,320	5.1%	2,260	4.7%	5.5%
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,940	2,970	5.5%	2,900	5.3%	5.7%
関西圏-9	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%

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2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-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,300	4,340	5.0%	4,280	1y-3y 5.0% 4y-10y 5.2%	5.2%
関西圏-11	GLP 門真	一般財団法人日本不動産研究所	3,170	3,180	4.8%	3,160	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	1,640	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	4,170	4,210	5.1%	4,130	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	7,680	4.8%	7,550	4.7%	5.3%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	4,580	4,650	4.8%	4,500	4.5%	5.0%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	878	898	6.3%	870	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,310	3,370	5.3%	3,290	1y 5.0% 2y-10y 5.2%	5.5%
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,580	4,690	5.4%	4,530	1y 5.2% 2y-10y 5.3%	5.6%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,760	2,800	5.4%	2,740	1y-3y 5.1% 4y-7y 5.2% 8y-10y 5.3%	5.6%
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式会社	7,740	7,870	4.5%	7,610	4.3%	4.7%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,350	1,360	5.7%	1,330	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	2,870	2,890	5.2%	2,850	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	5,500	5,560	4.9%	5,430	4.4%	5.3%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,690	6,770	5.1%	6,650	1y-4y 4.8% 5y-10y 5.0%	5.3%
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2,220	2,250	5.3%	2,190	5.1%	5.5%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,420	4,480	5.4%	4,400	1y-4y 5.4% 5y-10y 5.6%	5.6%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,440	2,450	5.4%	2,430	1y-5y 5.4% 6y-10y 5.6%	5.6%
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	12,700	12,900	4.4%	12,500	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 4

(2018年2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-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	4,210	5.5%	4,120	5.2%	5.7%
その他-17	GLP 福岡	一般財団法人日本不動産研究所	1,720	1,740	5.1%	1,690	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	10,500	10,600	4.6%	10,300	4.2%	5.0%
その他-20	GLP 富谷IV	JLL森井鑑定株式会社	6,370	6,460	5.1%	6,280	4.9%	5.3%
合計			528,628	536,968	4.4%	521,340		4.6%

OTA 対象資産 ²	GLP 浦安 ³	株式会社谷澤総合鑑定所	7,540	7,680	4.2%	7,480	1y 4.1% 2-10y 4.2%	4.3%
OTA 対象資産 ²	GLP 船橋 II ³	JLL森井鑑定株式会社	8,130	8,320	4.2%	7,930	4.0%	4.4%
OTA 対象資産 ²	GLP 三郷 ³	JLL森井鑑定株式会社	17,700	18,000	4.1%	17,400	3.9%	4.3%
OTA 対象資産 ²	GLP 舞洲 I ³	一般財団法人日本不動産研究所	19,400	19,600	4.4%	19,200	4.2%	4.6%

1. 「期末算定価格」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、既存物件については決算日を、「GLP浦安」、「GLP船橋II」、「GLP三郷」及び「GLP舞洲I」については2017年8月20日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格をそれぞれ記載。

2. 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。

3. GLP投資法人は、「GLP浦安」、「GLP船橋II」、「GLP三郷」及び「GLP舞洲I」を2018年3月1日付で取得済。

優先交渉権対象物件一覧

(2017年12月31日時点)

地域	名称	所在地	稼働率(%)	賃貸可能面積 ¹ (㎡)
関東圏	GLP 新砂	東京都江東区	93.2%	47,014
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県浦安市	100.0%	32,991
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 湘南	神奈川県藤沢市	100.0%	25,441
関東圏	GLP 草加	埼玉県草加市	100.0%	71,206
関西圏	GLP 大阪	大阪府大阪市	95.8%	155,931
関西圏	GLP 摂津	大阪府摂津市	100.0%	47,339
関西圏	GLP 西宮	兵庫県西宮市	100.0%	19,732
関西圏	GLP 滋賀	滋賀県草津市	100.0%	31,387
その他	GLP 藤前	愛知県名古屋市	100.0%	12,506
その他	GLP 札幌	北海道札幌市	100.0%	16,034

1.「賃貸可能面積」は、2017年12月31日現在において各物件に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載。

GLPファンド保有物件の概要

(2017年12月31日時点)

GLPグループの開発ファンドで保有する物件

物件名	都道府県	開発開始 (予定)時期 ¹	竣工(予定)時期	延床面積 (1,000 m ²)
GLP 三郷Ⅲ (竣工済)	埼玉県	2012年4月	2013年5月	95
GLP 厚木(竣工済)	神奈川県	2012年11月	2013年12月	107
GLP 久喜白岡(竣工済)	埼玉県	-	2014年11月 ²	17
GLP 綾瀬(竣工済)	神奈川県	2013年2月	2015年4月	69
GLP 座間(竣工済)	神奈川県	2013年10月	2015年6月	132
GLP 八千代(竣工済)	千葉県	2013年12月	2015年12月	72
GLP 狭山日高Ⅰ(竣工済)	埼玉県	2013年12月	2015年12月	43
GLP 狭山日高Ⅱ(竣工済)	埼玉県	2013年12月	2016年9月	86
GLP 鳴尾浜(竣工済)	兵庫県	2014年1月	2015年9月	111
GLP 吹田(竣工済)	大阪府	2015年3月	2017年8月	165
GLP 柏Ⅱ(竣工済)	千葉県	2015年6月	2017年1月	33
GLP 流山Ⅰ(竣工済)	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	千葉県	2015年12月	2019年2月	91
GLP 川島(竣工済)	埼玉県	2016年1月	2017年3月	49
GLP 小牧Ⅱ(竣工済)	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	119
GLP 神戸西Ⅱ(竣工済)	兵庫県	2016年6月	2018年1月	71
GLP 寝屋川	大阪府	2016年9月	2018年4月	27
GLP 新座	大阪府	2017年3月	2019年3月	31

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 ²)
GLP 川崎(竣工済)	神奈川県	160
GLP 大阪Ⅱ(竣工済)	大阪府	136
GLP 柏(竣工済)	千葉県	148
GLP 市川(竣工済)	千葉県	66
GLP 若洲(竣工済)	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 ²)
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。

物流拠点自動化のケーススタディ～GLP 三郷Ⅱ～

物流拠点自動化の波 ～「GLP 三郷Ⅱ」における丸井グループの(株)ムービングによる導入事例～

丸井グループの(株)ムービングにより「GLP 三郷Ⅱ」に導入された「AutoStore」



導入対象面積
約2,700㎡
有効天井高
5.5 m
床荷重
1.5 t/m ²



導入前



導入後

稼働中の物件に自動化設備を導入



1



垂直に積み上げられたコンテナを、ロボットが吊り上げる

2



走行レールに沿ってスタッフが待機するポートに搬送

入居企業の課題

EC化対応ニーズの高まり

- 店舗から物流施設へと移行する在庫保管
- 取扱物量の増加と商品の多品種化
- 配送スピードや効率的な保管・配送の重要性の高まり

人材確保難

- 物流機能のニーズの高度化に伴う物流スタッフの負荷増大
- 物流オペレーション拡大による人手需要の増大
- 労働市場全体における構造的な人手不足

GLPグループの強みと自動化の支援



有利子負債の状況

有利子負債残高

2018年2月期末時点

借入金合計 **186,390**百万円 (87.1%)
 投資法人債合計 **27,500**百万円 (12.9%)
 有利子負債合計 **213,890**百万円 (100.0%)

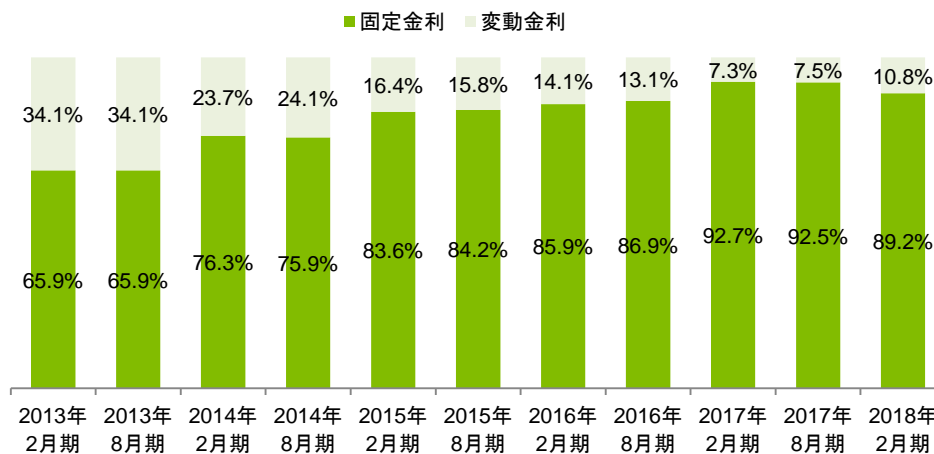
2018年3月31日時点

借入金合計 **210,680**百万円 (88.5%)
 投資法人債合計 **27,500**百万円 (11.5%)
 有利子負債合計 **238,180**百万円 (100.0%)

コミットメントライン

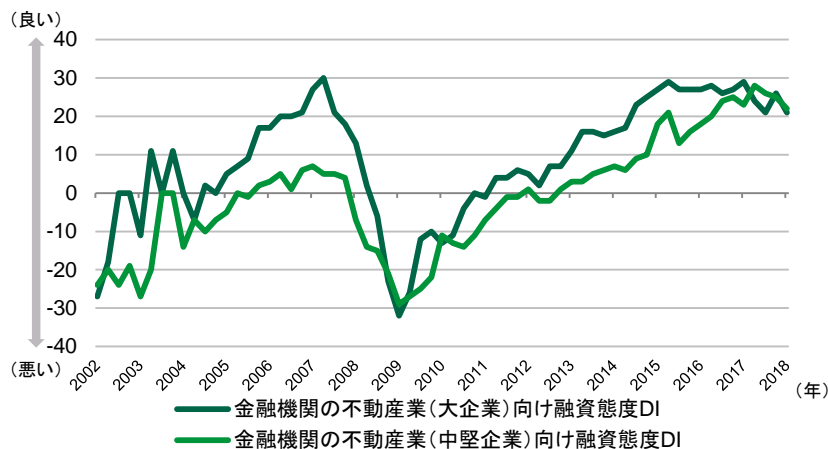
項目	概要
借入限度額	60億円
契約締結日	2017年6月26日
契約期間	2017年7月1日～2018年6月30日
契約締結先	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行

固定金利比率の推移



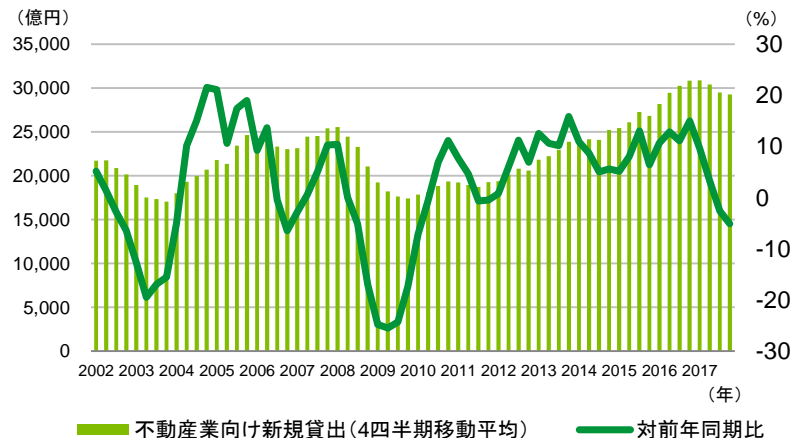
良好な資金調達環境

金融機関の貸出態度DI(不動産業)



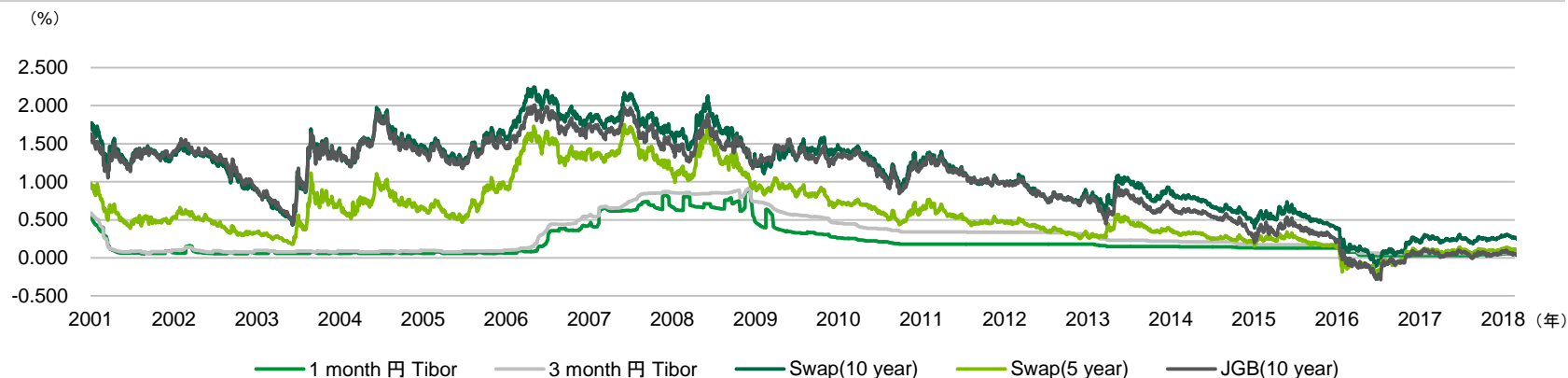
出所: 日銀短観(業種別)

不動産業向け新規貸出



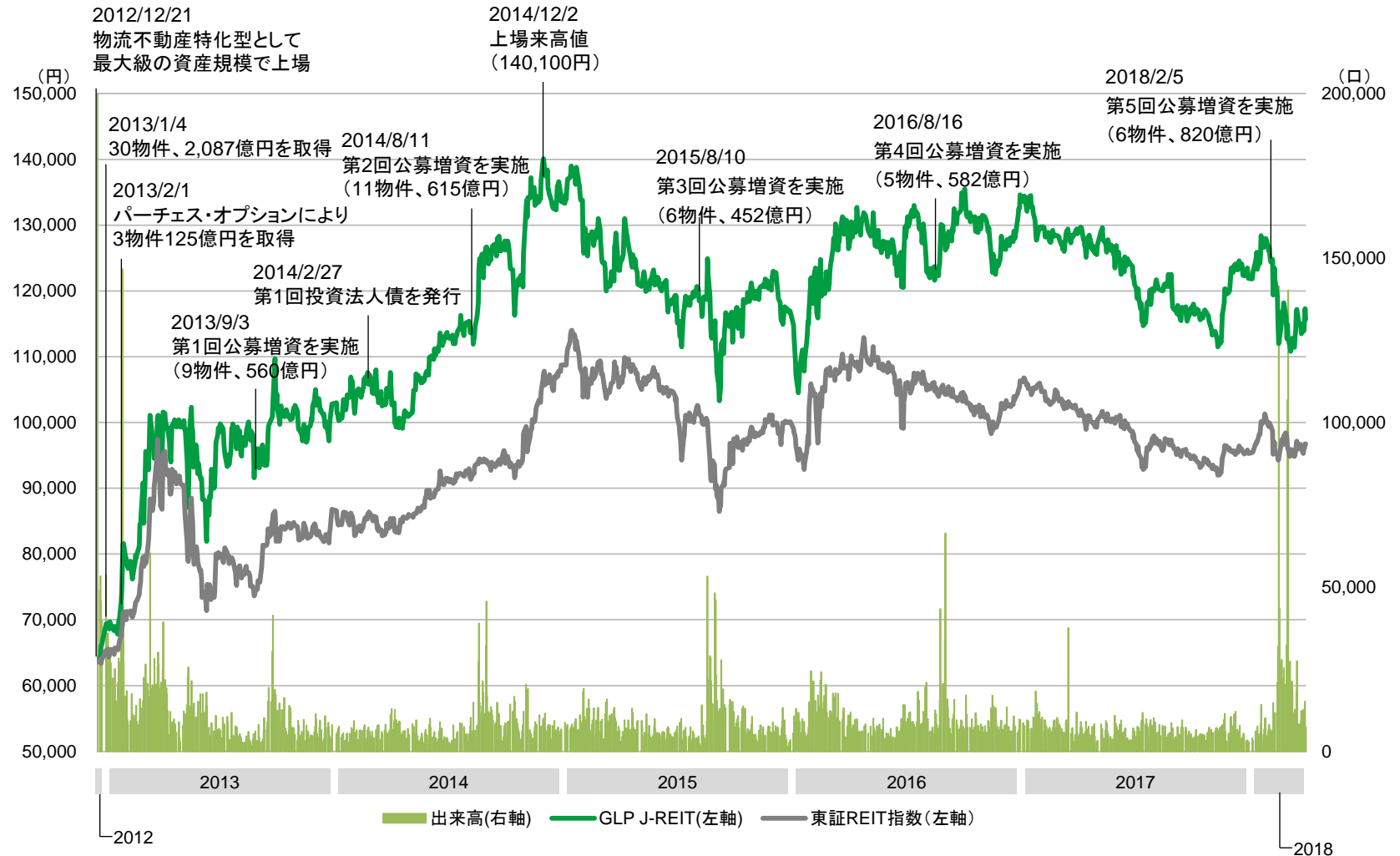
出所: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、「貸出先別貸出金」

長期金利と短期金利の推移



出所: Bloomberg

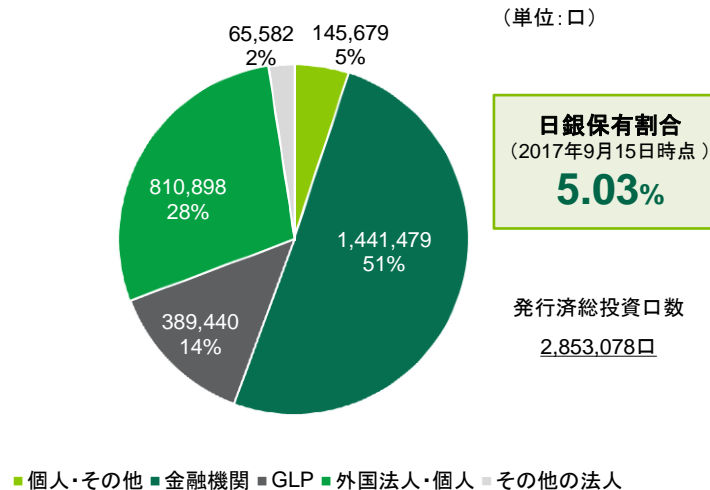
投資口価格の推移



投資主の状況

(2018年2月末日時点)

所有者別投資口数¹



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)	440,950	15.4
GLP Capital Japan 2 Private Limited	386,240	13.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	381,023	13.3
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	128,975	4.5
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	94,999	3.3
JP MORGAN CHASE BANK 385628	93,080	3.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	85,351	2.9
野村證券株式会社	45,024	1.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	33,914	1.1
STATE STREET BANK WEST CLIENTS – TREATY 505234	30,692	1.0
合計	1,720,248	60.2

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

1.比率は四捨五入で記載。

2.比率は切り捨てで記載。

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
<http://www.glpjreit.com/>