



Global Logistic  
Properties

GLP J-REIT



Investment in Modern Logistic Facilities



**GLP投資法人**  
(3281)

2014年2月期決算説明資料

2014年4月16日

## 01 2014年2月期決算の概要

04 | 2014年2月期決算の概要

## 02 トピックス

06 | 辰巳物件の取得: 初の第三者からの物件購入

07 | 辰巳物件の取得: 都心に至近の物流立地

08 | 第1回投資法人債の発行

## 03 物流不動産マーケットの動向

10 | 物流施設への底堅い需要

11 | 新規供給の順調な消化

12 | 活発な物流不動産売買マーケット

## 04 GLP投資法人のコミットメントの実行

14 | 内部/外部成長による投資主価値の増大

15 | 外部成長 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長

16 | 外部成長 ポートフォリオのクオリティを維持

17 | 外部成長 「情報提供対象物件」による業界随一のパイプライン

18 | 内部成長 3期連続の賃料増額を実現

19 | 内部成長 賃料増額の事例: GLP 杉戸II

20 | 内部成長 賃料増額の可能性を追求

21 | 内部成長 借入期間の長期化と金利コスト低減の両立

22 | 内部成長 強固な財務基盤の構築

23 | 1口当たりNAVとEPUの成長

24 | 上場以降のコミットメントの実践

## 05 業績予想と成長へのロードマップ

26 | 2014年8月期、2015年2月期業績予想の概要

27 | 成長へのロードマップ

## 06 Appendix

## 01 2014年2月期決算の概要

### 04 | 2014年2月期決算の概要



## 2014年2月期決算の概要

- ・ 2014年2月期の1口当たり分配金は2,190円
- ・ 期首予想比+23円(+1.1%)の増配を実現

### 2014年2月期

※当期純利益における主な差異要因  
(期首予想比:+48M)

#### +16M

不動産賃貸事業損益の増加等

- ①修繕費の減少
- ②駐車場収入等の増加
- ③減価償却費の下振れ

#### +20M

支払利息の減少

- ①既存の変動金利に係る基準金利の下振れ
- ②2014年1月のリファイナンス時の金利の縮小

#### +12M

その他営業外収支の改善

- ①リファイナンスにかかる専門家報酬の下振れ等による融資関連費用の減少
- ②増資にかかるコストの下振れによる投資口交付費償却及び新投資口公開関連費用の減少

項目	2013年8月期 実績	期首予想 (10/16時点)(A)	2014年2月期 実績(B)	(B)-(A)
<b>運用状況(百万円)</b>				
営業収益	7,272	8,063	8,080	
営業利益	4,301	4,836	4,852	+16
経常利益	3,547	4,020	4,069	+49
当期純利益	3,546	4,019	4,068	+48
<b>1口当たり分配金(円)</b>				
1口当たり分配金(合計)	2,189	2,167	2,190	+23
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	1,930	1,916	1,939	+23
利益超過分配金	259	251	251	±0
<b>その他</b>				
稼働率	99.9%	-	99.9%	-
NOI(百万円)	6,736	-	7,513	-
NOI利回り	6.1%	-	6.2%	-
LTV	48.9%	-	44.2%	-

(注1)金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載している。

## 02 トピックス

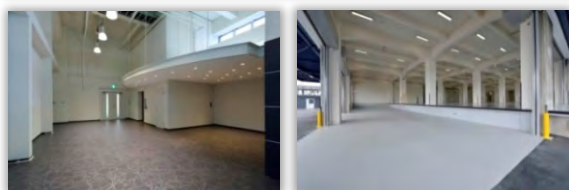
- 06 | 辰巳物件の取得:初の第三者からの物件購入
- 07 | 辰巳物件の取得:都心に至近の物流立地
- 08 | 第1回投資法人債の発行





## 辰巳物件の取得:初の第三者からの物件購入

- ・都心から至近の立地である辰巳エリア
- ・2物件平均5.0%のキャップレート<sup>1</sup>で取得を実現(取得価格合計:77.5億円)
- ・GLP辰巳IIaは2013年に全面リニューアル済



### GLP 辰巳IIa

- ・ 賃貸可能面積約1.7万m<sup>2</sup>の大型物流施設
- ・ L字型接車バース、荷物用エレベータ3基、人荷用エレベータ1基を備え、階高、床荷重、柱スパンについても一定以上確保されている、物流運営効率の高い施設
- ・ 立地特性から、都市圏型配送センターとしてのニーズを充足することが可能
- ・ 4階、5階は採光や基本性能の面で事務所利用に適した機能を有しており、本社兼物流施設としても機能が発揮できる競争力の高い先進的物流施設

所在地	東京都江東区辰巳	賃貸可能面積	17,108.52m <sup>2</sup>
取得価格	6,694百万円	建築時期	昭和61年8月
鑑定評価額	6,760百万円	主要テナント	ナカノ商会
NOI利回り <sup>1</sup>	4.9%		

### GLP 辰巳IIb

- ・ 荷物用エレベータ2基を備え、階高、床荷重についても一定以上確保
- ・ 立地特性から、都市圏型配送センターや文書保管センターとしてのニーズを充足することができる物流施設

所在地	東京都江東区辰巳	賃貸可能面積	3,359m <sup>2</sup>
取得価格	1,056百万円	建築時期	平成2年4月
鑑定評価額	1,100百万円	主要テナント	月島倉庫
NOI利回り <sup>1</sup>	5.7%		

(注1) 鑑定上のNOI取得価格。

## 辰巳物件の取得: 都心に至近の物流立地

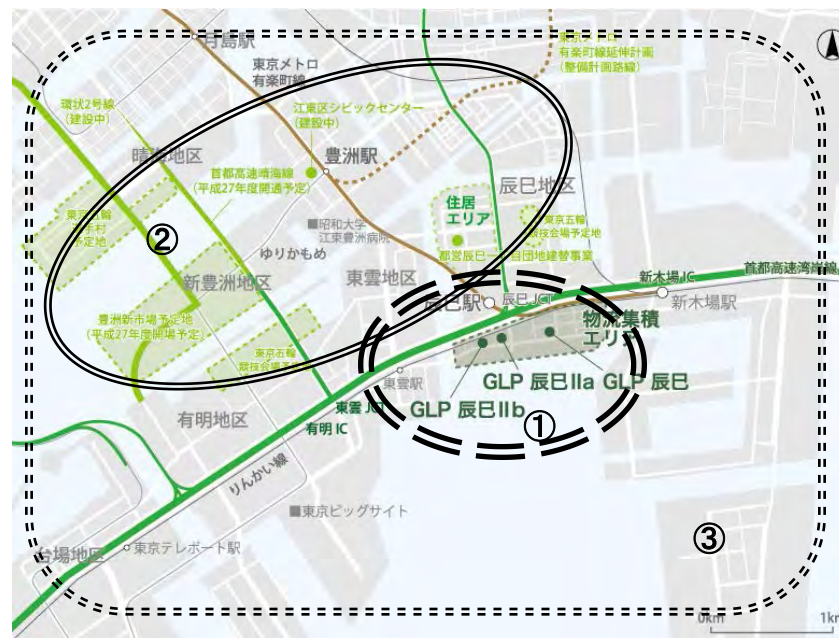
### 辰巳エリアの交通アクセス

- ・国内最大級の物流拠点である東京湾岸エリアの中でも、**都心に最も近いエリア**
- ・**首都圏交通網の整備**により、利便性の向上が期待される
- ・都内の主要箇所まで10-20分圏内であり、**首都圏への配送拠点としてのニーズ**が強い



### 物件立地

- ① 辰巳駅から徒歩3分であり、公共交通機関の利便性が高い
- ② 隣接する豊洲や有明などマンションや商業施設の開発が進み**物流適地は限定的**
- ③ 周囲はオリンピック施設等を含むインフラの建設が予定され、**街づくりの進展が見込まれるエリア**



## 第1回投資法人債の発行

- ・リーマンショック後のIPO銘柄として、初めての投資法人債を発行
- ・資金調達手段の多様化と調達コストの低減を実現
- ・旺盛な需要により当初予定の50億円から60億円に増額

### 投資法人債の概要

発行日	2014年2月27日
発行金額	60億円
需要額	95億円
年限	5年
利率	年率 0.47%(※)
主幹事証券	SMBC日興証券 みずほ証券 大和証券

※ご参考：2014年3月実行の期間5年借入利率：0.66%  
(2014年4月16日時点、3M TIBOR+45bps)

### 市場の反応

#### GLP投資法人5年債：安定の物流系（CAPITAL EYE）

[キャピタルアイ・ニュース 菊地 健之]

(略)

2012年に上場した物流施設特化型リートで、アジア最大級の物流施設プロバイダーであるグローバル・ロジスティック・プロパティーズの日本法人がメインスポンサー。昨年9月に公募増資(約230億円)を実施し、560億円の新規物件を取得してポートフォリオは40件、約2488億円の規模となっている。「ほぼ100%の稼働率」、「取得価格ベースで6.0%と相対的に高いNOI利回りを継続的に維持」(JCR)している。

発行体は起債に先立って15件程度の投資家を訪問。そこでは「物流系リートは収益が安定しており、下振れリスクが少なく稼働率は過去5年間落ちていない。珍しく賃料を上げているリートでもある。外資系のスポンサーであるが、日本では全員日本人で運営している」(GLPJA)点などを強調した。「発行体のクレジットを高く評価して購入する向きもあった」(大和)ようだ。



### 03 物流不動産マーケットの動向

- 10 | 物流施設への底堅い需要
- 11 | 新規供給の順調な消化
- 12 | 活発な物流不動産売買マーケット



## 物流施設への底堅い需要

- ・日本の物流施設全体に占める先進的物流施設の割合は2.8%
- ・3PL市場と電子商取引の規模の拡大が継続しており、引き続き先進的物流施設の需要が拡大することが期待される

### 先進的物流施設のストック分析

(2013年3月末時点)

物流施設全体<sup>1</sup>  
**465** 百万m<sup>2</sup>  
(100%)

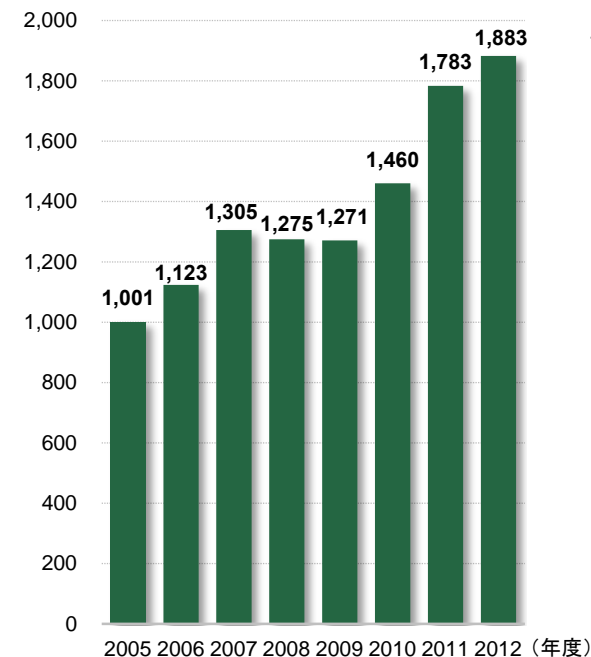
中大型物流施設<sup>2</sup>  
**229** 百万m<sup>2</sup>  
(49%)

先進的物流施設<sup>3</sup>  
**12.8** 百万m<sup>2</sup>  
(2.8%)

出所：総務省、国土交通省、CBRE

### 3PL市場規模の推移

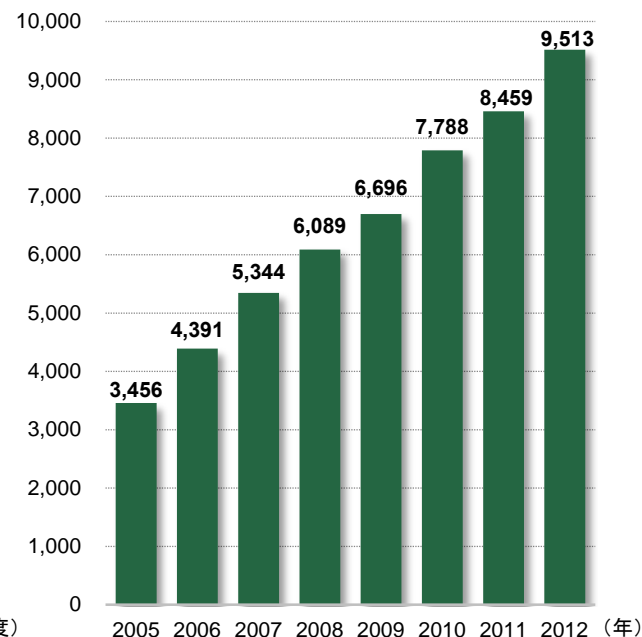
(10億円)



出所：ロジスティクス・ビジネス

### 消費者向け電子商取引規模の推移

(10億円)



出所：経済産業省

(注1)「固定資産の価格等の概要調書」及び「建築統計年報」を用いてCBREにて推計。

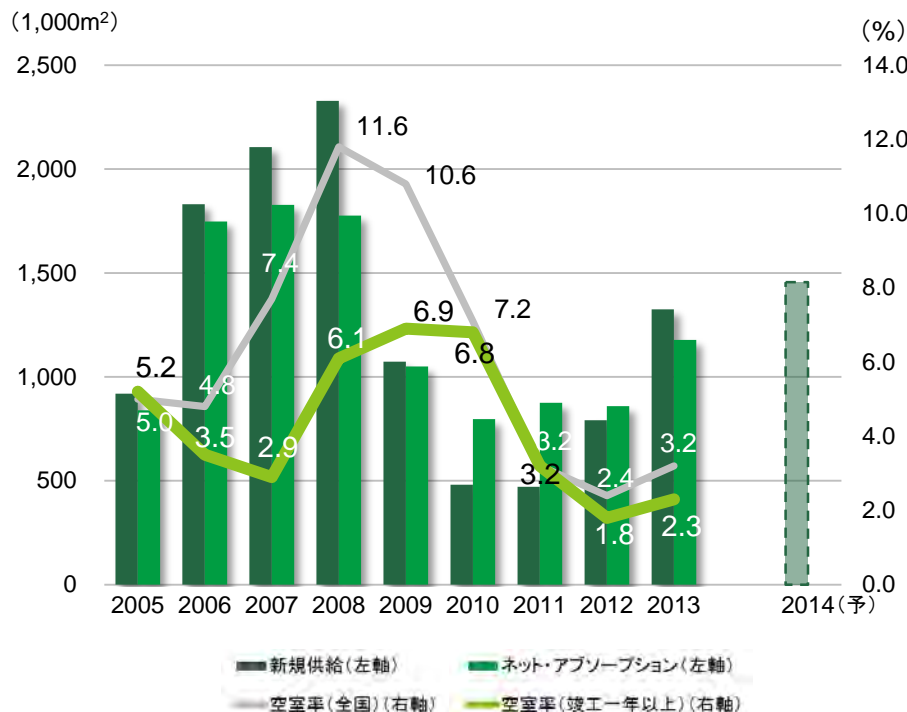
(注2)5,000m<sup>2</sup>以上の物流施設。

(注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。

## 新規供給の順調な消化

- ・物流不動産の新規供給は増加傾向なるも、空室率は依然として低位に推移
- ・GLPグループの運用物件は、2013年12月の契約面積で過去最高値<sup>2</sup>を記録

物流不動産の需給と空室率(全国)<sup>1</sup>



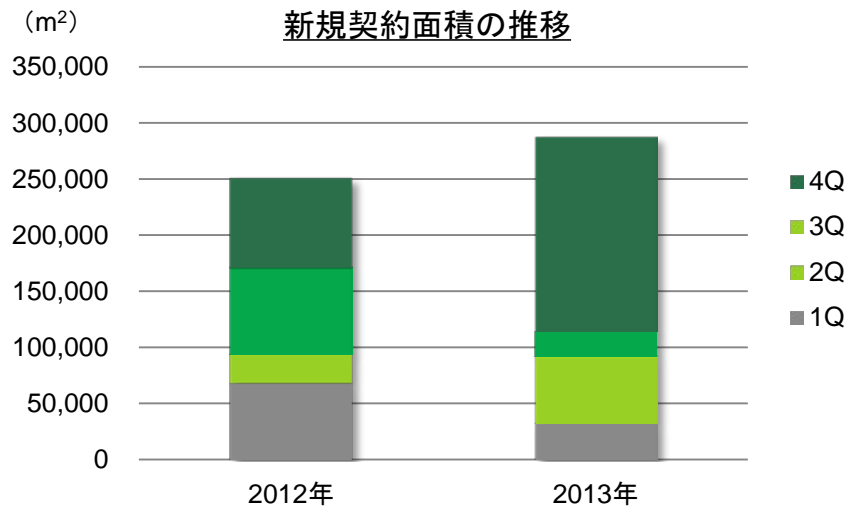
出所: CBRE

(注1) 全国の5,000m<sup>2</sup>以上の物流施設を対象としている。

GLPグループの新規契約面積の推移

2013年以降の問い合わせ件数は大幅に増加傾向  
2013年第4四半期の新規契約面積は17万m<sup>2</sup>  
2013年12月のリーシングは過去最高値<sup>2</sup>を記録

新規契約面積の推移



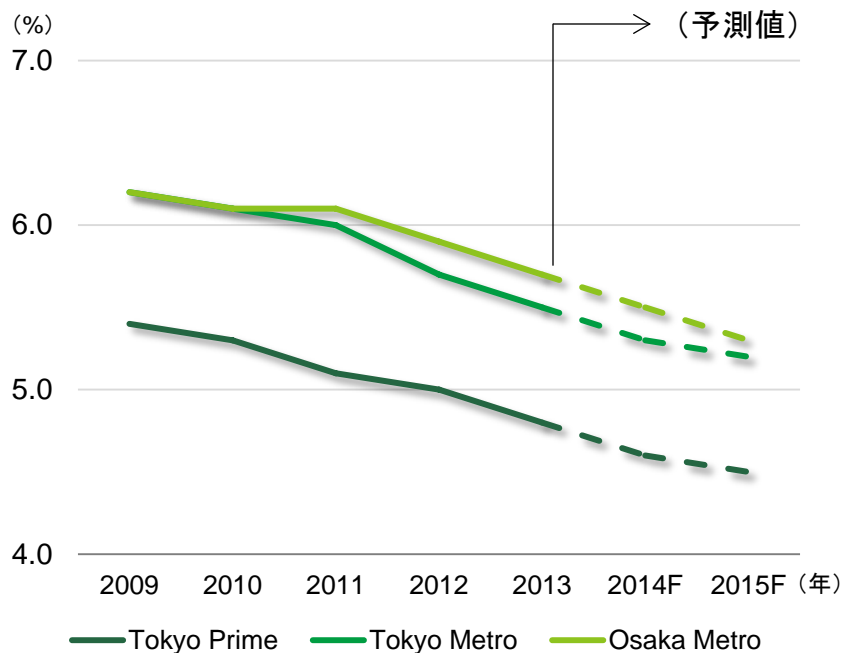
出所: GLPグループ。新規且つ長期(1年以上の契約のみ)

(注2) 2013年12月単月のリーシング。GLP日本法人の設立以来最大の契約面積。

## 活発な物流不動産売買マーケット

- ・旺盛な需要拡大により、物流施設のキャップレートは全国的に縮小傾向
- ・物流施設の取引事例は大幅に上昇

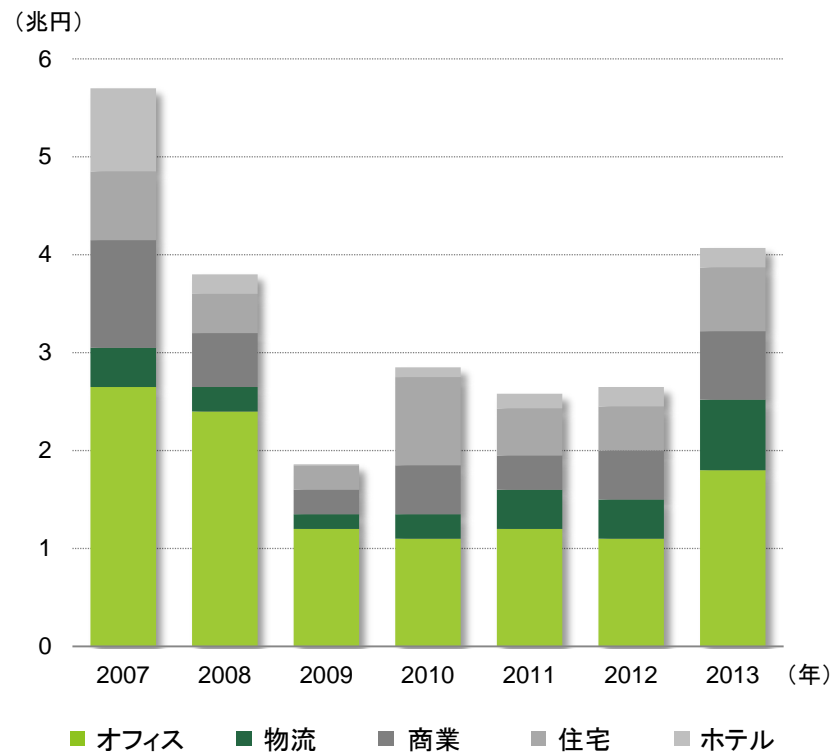
物流不動産のキャップレートの動向<sup>1</sup>



出所: Jones Lang LaSalle (JLL)

(注1) 本予測値は、JLL Researchが一定の前提条件等に基づいて算出したもの。今後の経済状況等、様々な要因により変更する可能性があり、将来の結果を保証するものではない。

アセット別不動産取引額(全国)



出所: ドイツ証券「ジャパン・クォーターリー」

## 04 GLP投資法人のコミットメントの実行

- 14 内部/外部成長による投資主価値の増大
- 15 外部成長 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長
- 16 外部成長 ポートフォリオのクオリティを維持
- 17 外部成長 「情報提供対象物件」による業界随一のパイプライン
- 18 内部成長 3期連続の賃料増額を実現
- 19 内部成長 賃料増額の事例:GLP 杉戸II
- 20 内部成長 賃料増額の可能性を追求
- 21 内部成長 借入期間の長期化と金利コスト低減の両立
- 22 内部成長 強固な財務基盤の構築
- 23 1口当たりNAVとEPUの成長
- 24 上場以降のコミットメントの実践





## 内部/外部成長による投資主価値の増大 -GLP投資法人のコミットメント-

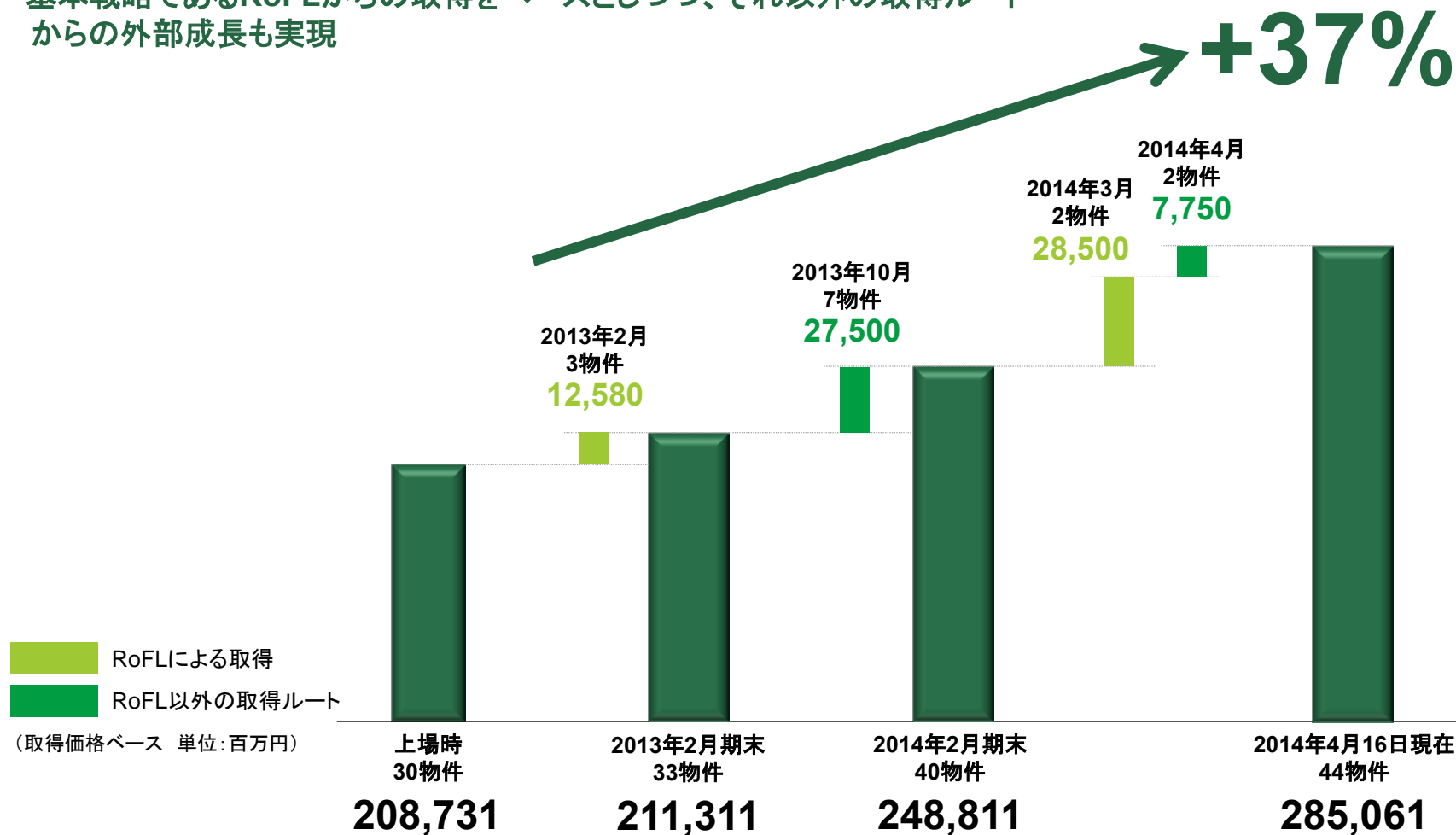


(注1) 物件情報提供契約 (Right of First Look "RoFL")とは、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせる契約。GLPグループは、本投資法人に当該物件を売却する義務を負わない。

## 外部成長

## 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長

- ・2012年12月の上場以来、37%のポートフォリオ拡大を実現
- ・基本戦略であるRoFLからの取得をベースとしつつ、それ以外の取得ルートからの外部成長も実現



## 外部成長 ポートフォリオのクオリティを維持

・ポートフォリオのクオリティを維持しつつ、継続的に規模の拡大を実現

	33物件 (2014年4月1日時点)	PO時取得9物件 (2014年4月1日時点)	4月取得2物件 (2014年4月1日時点)	44物件 (2014年4月1日時点)
物件数	33物件	9物件	2物件	44物件 ↑
取得価額	221,311百万円	56,000百万円	7,750百万円	285,061百万円 ↑
平均NOI利回り <sup>1</sup>	5.7%	5.7%	5.0%	5.7% →
WALE	3.7年	6.1年	8.1年	4.2年 ↑
定期借家契約	94.2%	100.0%	83.6%	95.2% ↑
平均築年数	13.2年	7.6年	27.1年	12.3年 ↑
賃貸可能面積	1,178,472 m <sup>2</sup>	291,330m <sup>2</sup>	20,467 m <sup>2</sup>	1,490,270m <sup>2</sup> ↑
稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	99.9% →

(注1) 鑑定NOI/取得価格。

## 外部成長 「情報提供対象物件」による業界随一のパイプライン

今後の  
「情報提供対象物件」  
パイプライン  
(33物件)

### GLPが国内において保有する情報提供対象物件<sup>1</sup> (33物件: 約2,800億円<sup>2</sup>)



その他の  
物件取得機会

### GLPグループのソーシング力を活用した外部からの物件取得

事業会社の自社保有案件、ファンド保有物件などの取得機会を確実に捕捉 (期間: 2012年12月～2014年4月)

情報を入手した外部案件

26 案件  
48 物件

投資について検討を行った案件

14 案件  
34 物件

取得件数

2 案件  
9 物件

(注1) 物件情報提供契約(Right of First Look "RoFL")とは、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせる契約。GLPグループは、本投資法人に当該物件を売却する義務を負わない。  
(注2) 2014年3月3日時点。

## 内部成長 3期連続の賃料増額を実現

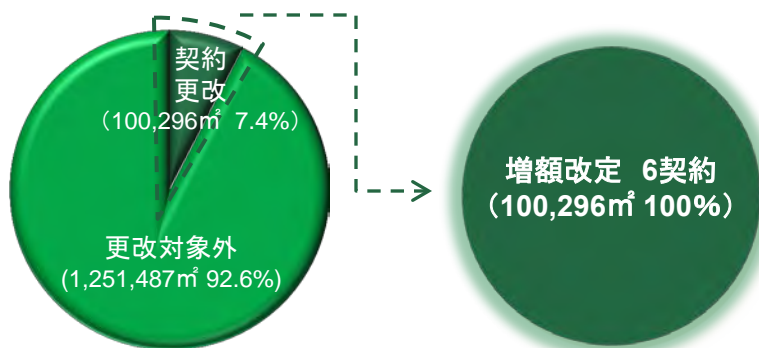
・稼働率は上場以降99.9%を維持、かつ契約更改を迎えた契約全てにおいて増額改定を実現

### 再契約率<sup>1</sup>

IPO～2014/2/28	96 %
スポンサーにおける 運用開始時からの累積ベース	93 %

### 増額改定の実績<sup>2</sup>

➤ 増額改定により2.8%の増額を達成



対象期間：2013年9月1日～2014年2月28日

(注1) 契約締結日ベース。  
(注2) 賃料更改日ベース。



(注1) 本投資法人が2014年2月末時点において1年以上保有している33物件ベース。



## 内部成長

## 賃料増額の事例:GLP 杉戸II

- ・既存テナントの増床ニーズに応えた、戦略的な入替を実施
- ・丁寧な顧客フォローにより、ダウンタイムなしで3%の賃料増額を実現(約9,000m<sup>2</sup>)

## 立地・物件の良さ

- ・ 国道4号に近接し、生産拠点である郊外と消費地である首都圏を結ぶエリアであることから、特にメーカー系の需要が多く競争力の高いエリア
- ・ 二つのランプウェイを備えた汎用性の高い先進的物流施設で、周辺では同様の施設は希少であるため、継続的に高いニーズを集められる物件



## PM力

- ・ 既存テナントの増床ニーズを察知  
賃料増額も見込めることから、他テナントのヒアリングを開始
- ・ 1テナントの統合移転計画の可能性を入手  
契約期限前での合意解約をオファー
- ・ 丁寧な顧客フォローによりダウンタイムなしでのテナントの入替のスケジュールを調整

ダウンタイムなしで  
賃料3%上昇を実現

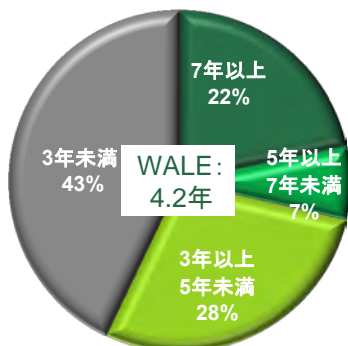


## 内部成長 賃料増額の可能性を追求

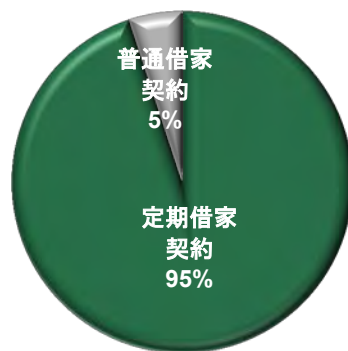
- ・賃料増額を可能とする4.2年の加重平均賃貸借残存年数(WALE)
- ・オーナーに有利な定期借家契約中心の契約形態(95%)

(2014年2月末時点: 全て賃貸面積ベース)

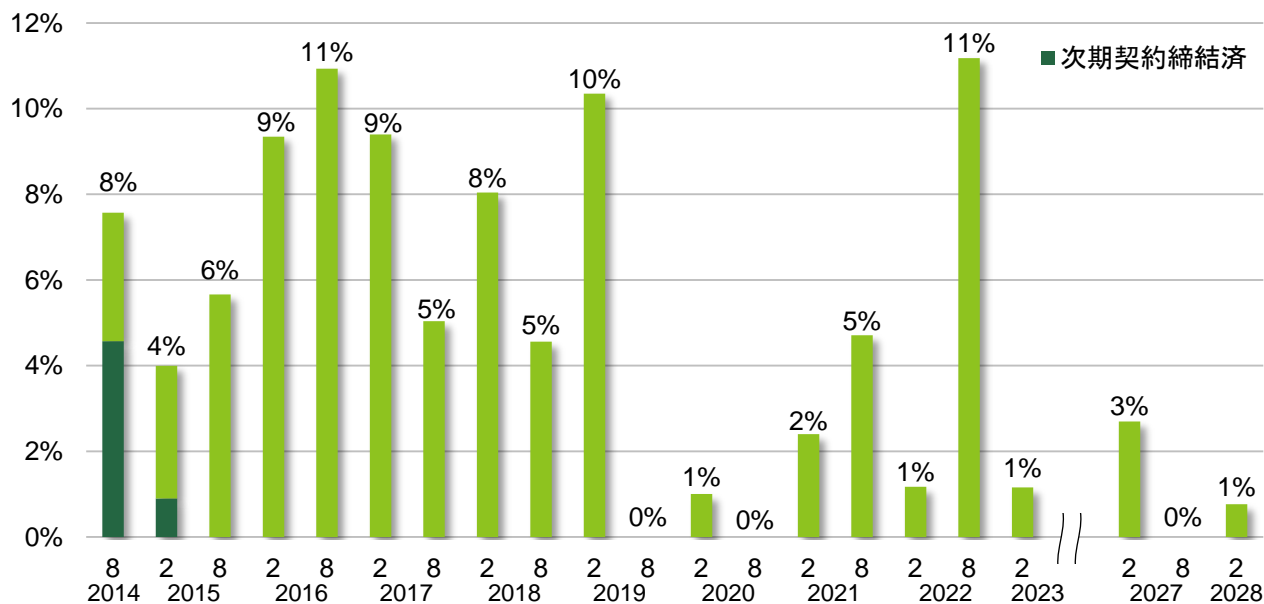
残存賃貸借期間別比率



定期借家契約率



賃貸借満期の分散状況



## 内部成長

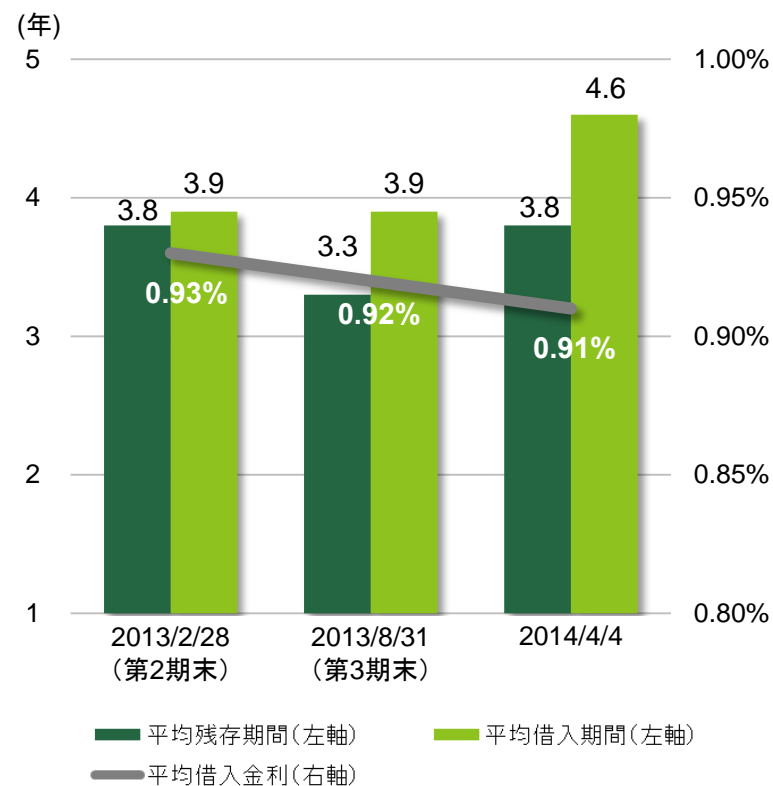
## 借入期間の長期化と金利コスト低減の両立

## 各種指標の推移と今後の戦略

	2013年 8月末時点	2014年 4月4日時点	今後
<b>借入期間の長期化</b>			
平均残存期間	3.3年	<b>3.8年 +0.5年</b>	借入コスト上昇を抑制しつつ、更なる長期化を追求
<b>金利コストの低減</b>			
平均借入金利	0.92%	<b>0.91% -0.01% (※)</b>	
<b>金利リスクマネジメント</b>			
固定金利比率	65.9%	<b>66.3% +0.4%</b>	固定・変動の最適なバランスを追及

(※) オールインコストは-0.07%の低下

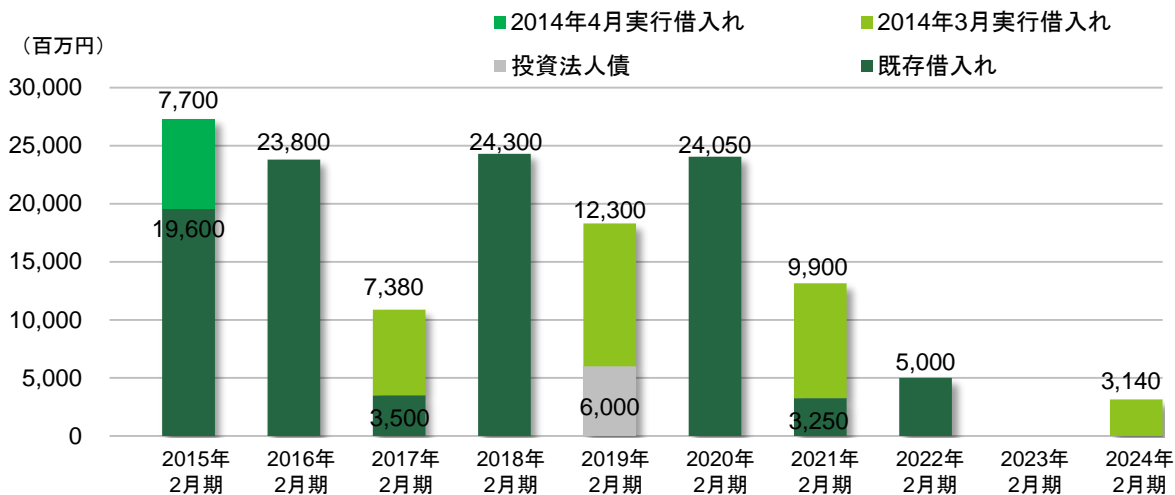
## 借入期間長期化と金利コストの低減



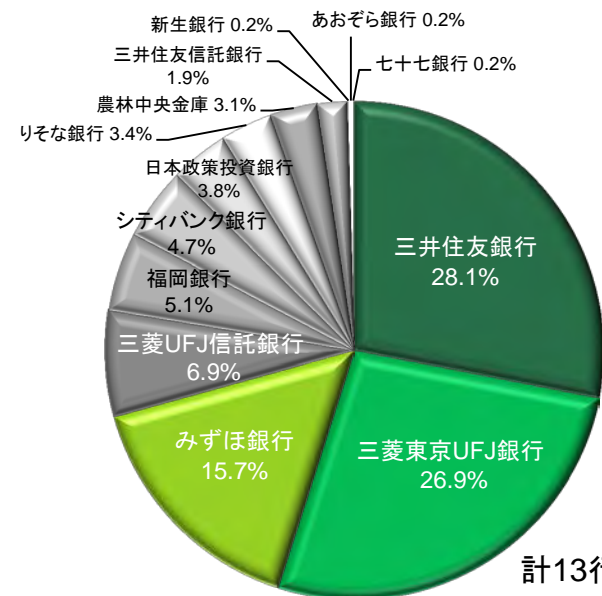
## 内部成長 強固な財務基盤の構築

<b>LTV</b>	45%~55%を目安に機動的に運営(2014年2月期末:44.2%)
<b>資金調達手段の多様化</b>	投資法人債の発行等により資金調達手段の多様化を推進
<b>バンクフォーメーション</b>	安定的なバンクフォーメーションの維持および金融機関との関係強化
<b>返済期限の分散</b>	返済期限の分散を推進

返済期限の分散(2014年4月1日時点)



バンクフォーメーション(2014年4月1日時点)

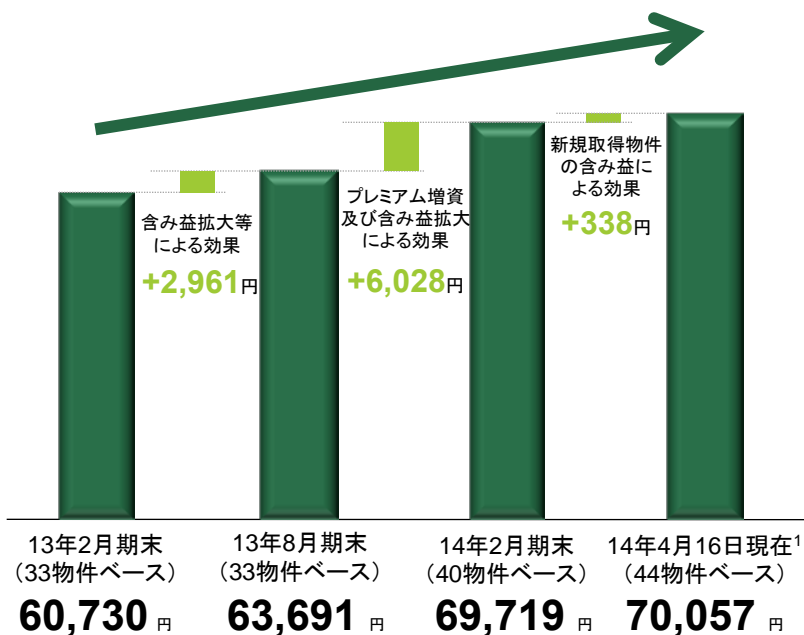


## 1口当たりNAVとEPUの成長

・上場以降のコミットメントの実行により、1口当たりNAV、EPUは堅調に増加

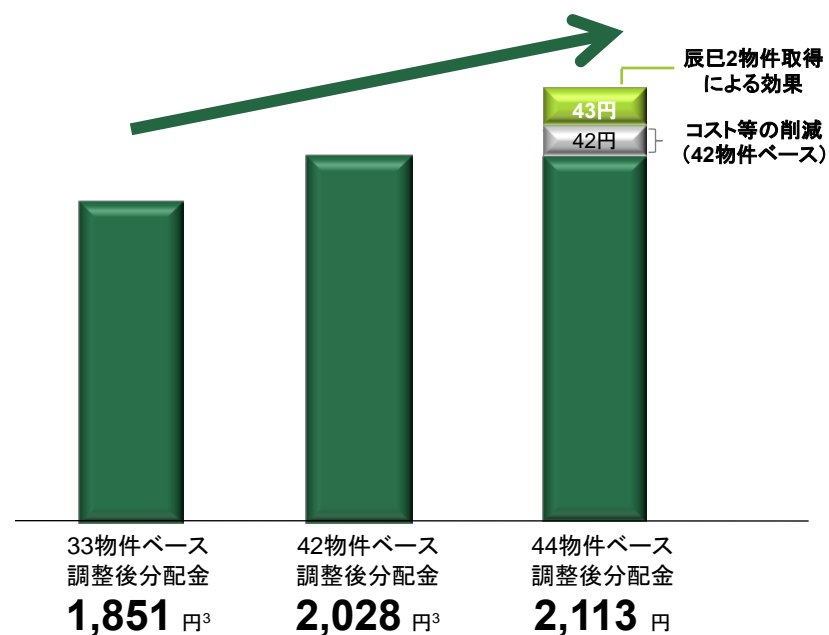
1口当たりNAVの成長

全体で **+15.4%**の増加を実現



EPUの成長<sup>2</sup>

上場以来 **+14.2%**の増加を実現



(注1) 2014年2月期末時点の決算数値を基に、2014年2月末以降に新規取得を行った4物件の含み益を加算して試算。

(注2) OPD込の1口当たり分配金。

(注3) 2013年9月3日付プレスリリース「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。また、調整後分配金の考え方に関してはp.47を参照。



## 上場以降のコミットメントの実践



### 外部成長

#### ① ポートフォリオ戦略

- ・上場以来37%のポートフォリオ拡大を実現<sup>1</sup>
- ・初の第三者からの取得を実現

#### ② 投資主価値向上のためのファイナンス

- ・プレミアム増資を実施し、EPUと1口当たりNAVの成長を実現

### 内部成長

#### ① リーシング戦略

- ・3期連続での賃料増額を達成<sup>2</sup>
- ・上場以来99.9%の稼働率を維持

#### ② 財務戦略

- ・借入平均残存期間は3.3年から3.8年に延長<sup>3</sup>
- ・上場後初の投資法人債の発行
- ・金利コストの低減を実現(-0.07%)<sup>4</sup>

(注1) 上場時33物件ベース及び2014年4月16日時点44物件ベースを比較(取得価格ベース)。

(注2) 第2期:6.8%、第3期:2.4%、第4期:2.8%。

(注3) 2013年8月31日時点及び2014年4月4日時点を比較。

(注4) オールインコストで計算。2013年8月31日時点及び2014年4月4日時点を比較。

## 05 業績予想と成長へのロードマップ

- 26 | 2014年8月期、2015年2月期業績予想の概要
- 27 | 成長へのロードマップ



## 2014年8月期、2015年2月期業績予想の概要

- ・ 2014年8月期1口当たり分配金は、2,150円を予想
- ・ 固定資産税の費用化による影響を、プレミアム増資と物件取得による効果で大幅に吸収

### 2014年8月期

※当期純利益における主な差異要因  
(対前期比:-151M)

**-745M**

2013年中に取得した40物件の固定資産税費用化

**+593M**

**+861M**

不動産賃貸事業損益の増加

- ①2014年3月・4月に取得した4物件の収益寄与
- ②2013年10月取得7物件の通期稼働による影響

**-190M**

営業外費用の増加

- ①物件購入に伴う289億円(3/3)及び77億円(4/1)の追加借入れ
- ②金利固定化に伴う費用の増加

**-77M**

物件増加に伴う資産運用報酬の増加等

項目	2014年2月期 実績(A)	2014年8月期 予想(B)	(B)-(A)	2015年2月期 予想
<b>運用状況の予想(百万円)</b>				
営業収益	8,080	<b>9,289</b>	+1,208	9,267 <sup>2</sup>
営業利益	4,852	<b>4,893</b>	+40	4,869
経常利益	4,069	<b>3,917</b>	-151	3,888
当期純利益	4,068	<b>3,916</b>	-151	3,887
<b>1口当たり分配金(円)</b>				
1口当たり分配金(合計)	<b>2,190</b>	<b>2,150</b>	-40	<b>2,140</b>
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	1,939	<b>1,866</b>	-73	1,853
利益超過分配金	251	<b>284</b>	+33	287

(注1)金額は切り捨てて記載している。

(注2)1物件においてテナントの退居による空室期間の発生を想定。

## 成長へのロードマップ



## 06 Appendix

- 29 堅調な投資口価格の推移
- 30 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場
- 31 有利子負債の状況(2014年2月28日時点)
- 32 有利子負債の状況(2014年4月4日時点)
- 33 良好な資金調達環境
- 34 GLP投資法人が採用する革新的な取組み
- 35 Global Logistic Properties Limited (“GLP”)
- 36 GLPグループの日本におけるAUM
- 37 GLP投資法人のポートフォリオ概要
- 38 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(1)
- 39 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(2)
- 40 ポートフォリオ一覧(1)
- 41 ポートフォリオ一覧(2)
- 42 ポートフォリオ一覧(3)
- 43 含み益の拡大
- 44 テナント分散の状況
- 45 2014年8月期及び2015年2月期の賃貸借契約の状況
- 46 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 47 調整後利益の考え方
- 48 投資主の状況



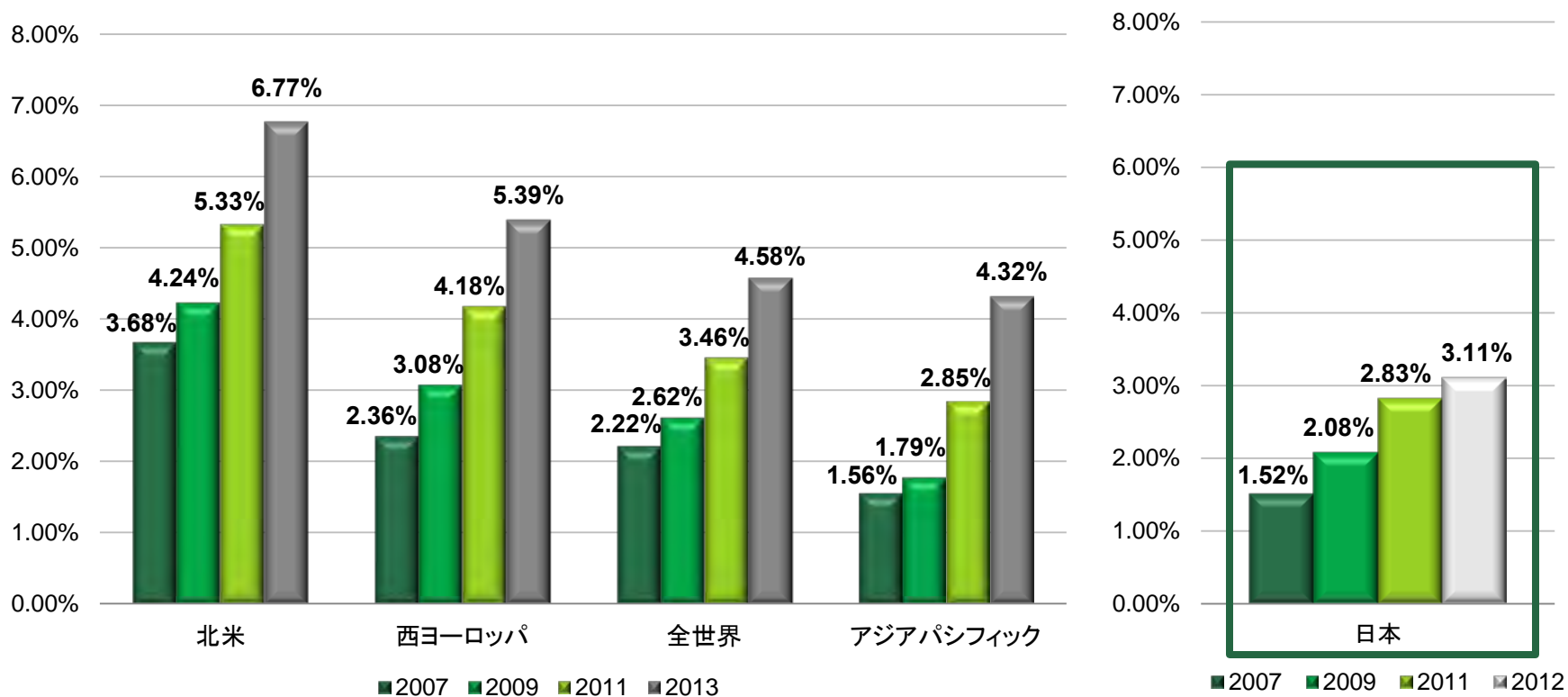
## 堅調な投資口価格の推移



## 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場

- ・日本の消費者向け電子商取引(EC)の市場規模は、2012年で9兆5千億円でEC化率は3.11%

日本と主要地域のEC化率の比較



出所: Euromonitor

出所: 経済産業省(最新の公表データ(2012年)までで作成)



## 有利子負債の状況(2014年2月28日時点)

借入期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 <sup>2</sup>
2年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	19,600	0.56182%	2013/1/4	2015/1/4
3年		23,800	0.85125% (注1)	2013/1/4	2016/1/4
5年		24,300	1.12500% (注1)	2013/1/4	2018/1/4
7年		20,800	1.40500% (注1)	2013/1/4	2020/1/4
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	1.0300% (固定金利)	2013/2/1	2020/1/31
8年	株式会社三井住友銀行	3,250	1.29750% (注1)	2013/2/1	2021/2/1
3年	株式会社三井住友銀行	1,200	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
2ヶ月	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,800	0.39126%	2014/1/6	2014/3/3
8年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	1.19700% (注1)	2014/1/6	2021/12/20
年限	銘柄	発行金額(百万円)	利率(年率)	発行日	償還期限
5年	第1回無担保投資法人債	6,000	0.47000%	2014/2/27	2019/2/27
<b>合計(全13行)</b>		<b>113,300</b>	<b>0.95%</b>		

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注2) 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日とします。

## 有利子負債の状況(2014年4月4日時点)

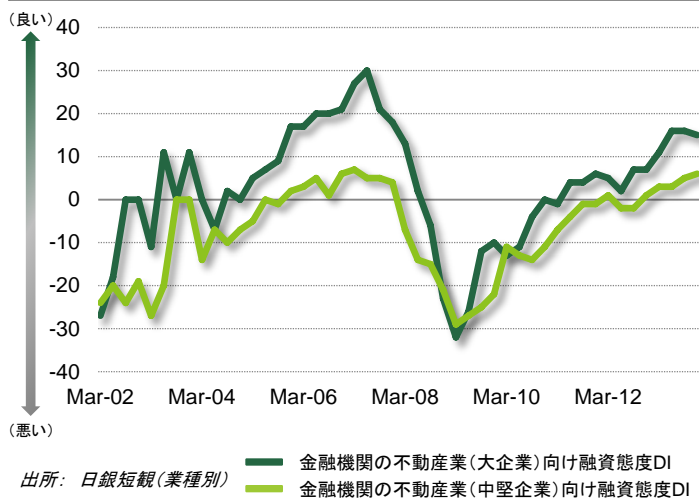
借入期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 <sup>2</sup>
2年		19,600	0.56182%	2013/1/4	2015/1/4
3年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,800	0.85125%(注1)	2013/1/4	2016/1/4
5年		24,300	1.12500%(注1)	2013/1/4	2018/1/4
7年		20,800	1.40500%(注1)	2013/1/4	2020/1/4
7年		株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	1.0300%(固定金利)	2013/2/1
8年	株式会社三井住友銀行	3,250	1.29750%(注1)	2013/2/1	2021/2/1
3年	株式会社三井住友銀行	1,200	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.44136%	2014/1/6	2016/12/20
8年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	1.19700%(注1)	2014/1/6	2021/12/20
3年		7,380	0.56182%	2014/3/3	2017/2/28
5年		12,300	0.66182%	2014/3/3	2019/2/28
7年		6,100	1.0855%(注1)	2014/3/3	2021/2/26
10年		3,140	1.5585%(注1)	2014/3/3	2024/2/29
7年		株式会社三菱東京UFJ銀行	3,800	0.9175%(固定金利)	2014/3/3
6ヶ月	株式会社三井住友銀行	3,150	0.34482%	2014/4/1	2014/9/30
6ヶ月	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,150	0.34482%	2014/4/1	2014/9/30
6ヶ月	三井住友信託銀行株式会社	1,400	0.34482%	2014/4/1	2014/9/30
年限	銘柄	発行金額(百万円)	利率(年率)	発行日	償還期限
5年	第1回無担保投資法人債	6,000	0.47000%	2014/2/27	2019/2/27
合計(全13行)		149,920	0.91%		

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

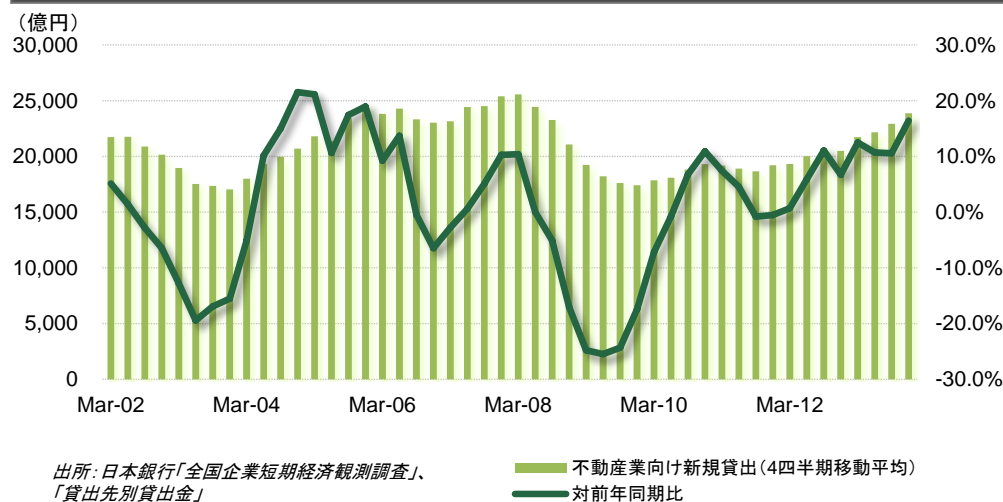
(注2) 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日とします。

## 良好な資金調達環境

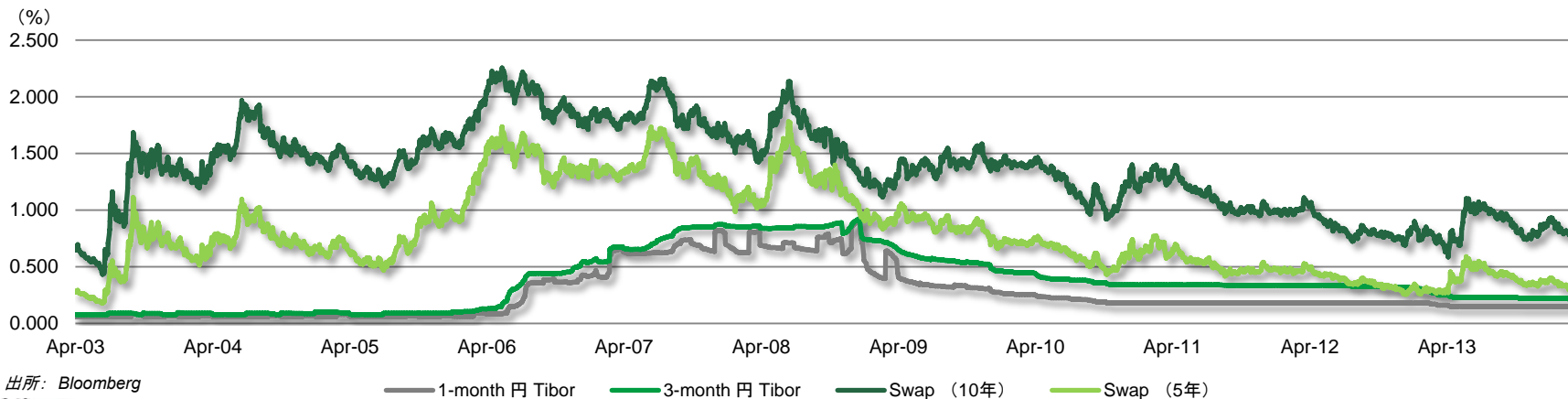
### 金融機関の貸出態度DI(不動産業)



### 不動産業向け新規貸出



### 長期金利と短期金利の推移



## GLP投資法人が採用する革新的な取組み

<p>最高水準のポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 業界最高水準の先進的物流施設ポートフォリオ</li> <li>■ 国内最大の物流施設プロバイダーである<b>スポンサーが保有するポートフォリオと同等のクオリティ</b>(スポンサーの旗艦物件であるGLP東京およびGLP尼崎をIPO時に取得)</li> </ul>
<p>豊富な外部成長機会</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>売買予約契約(Purchase Option)</b>や<b>物件情報提供契約(Right of First Look)</b>などスポンサーサポートによる豊かつ具体的な外部成長機会</li> </ul>
<p>OPD(利益超過分配) (Optimal Payable Distribution)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)をベースとした分配を可能にする“<b>OPD(利益超過分配)</b>”の採用</li> </ul>
<p>業績に連動した 資産運用報酬 及び 資産運用会社経営陣ボーナス</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した<b>業績連動型</b></li> <li>■ 資産運用会社の経営陣に対するボーナスが「EPU(1口あたり当期純利益)」と「投資口価格の相対的パフォーマンス(対東証リート指数)」に連動した<b>インセンティブ型報酬</b></li> </ul>
<p>流動性の確保を意識した 上場時価総額と投資口の小口化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ J-REITにおける過去最大級となるオフリング<b>総額約1,110億円</b>のIPOを実施</li> <li>■ <b>投資口の小口化</b>(IPO時の発行価格60,500円)による投資家ベースの拡大及び流動性の向上</li> </ul>
<p>スポンサーのコミットメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IPO時にスポンサーが<b>投資口の約15%を保有</b>することで、スポンサーと投資主の利益を一致</li> </ul>
<p>利害関係人取引に対する 厳格なガバナンス体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ コンプライアンス委員会・投資委員会の外部委員による利害関係人取引に対する<b>拒否権</b></li> <li>■ 外部委員選任における投資法人役員会への<b>拒否権</b></li> </ul>
<p>グローバル投資家との コミュニケーション</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グローバル資本市場に精通した洗練されたマネジメントチームによる運用</li> <li>■ <b>日英同時</b>のディスクロージャー</li> </ul>

## Global Logistic Properties Limited (“GLP”)

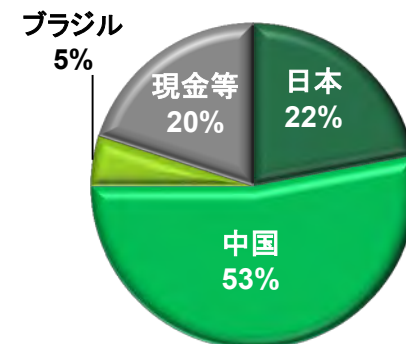
## 概要

会社名	■ Global Logistic Properties Limited
上場取引所	■ シンガポール証券取引所 (“SGX”)
時価総額	■ 10,650百万ドル (2014年2月28日時点)
総資産	■ 16,684百万ドル <sup>1</sup> (2013年12月31日時点)
事業概要	■ 中国、日本及びブラジルにおける、延床面積ベースで最大の先進的物流施設の プロバイダー
戦略	■ 物流不動産に特化
	■ 世界有数の物流不動産マーケットのみに注力
	■ 徹底した現地主義
	■ グローバルな投資家とのネットワークを活用し、 最高水準のファンドマネジメントのプラットフォームを構築

## 売上高及びNAVの地域別内訳

利益 (PATMI)  
(2014年第1～3四半期)

	(百万ドル)
中国	91
日本	118
ブラジル	0
その他	-13
合計	196

NAV  
(2013年12月31日時点)主要株主 (2013年11月時点)<sup>2</sup>

	持分 (%)
GIC	36.4
Lone Pine Capital	8.9

出所: GLP開示資料

(注1) 2014年度第3四半期GLP Investor Presentation

(注2) 実質保有分を含む。

## GLPグループの日本におけるAUM

### 日本におけるGLPグループの不動産保有状況(2013年12月末現在)<sup>1</sup>

	物件数	GFA (百万m <sup>2</sup> )	金額 (億円)
竣工済みかつ安定稼働物件	82	3.6	6,969
J-REIT	40	1.5	2,607
その他(RoFL及びびファンド保有物件)	42	2.1	4,362
竣工済みかつ安定稼働前物件 <sup>2</sup>	2	0.2	277
開発中あるいは再開発中物件 <sup>3</sup>	6	0.5	367

### 開発物件の詳細

物件名	タイプ	開発 開始時期 <sup>5</sup>	竣工時期	延床面積 (1,000m <sup>2</sup> )
GLP三郷Ⅲ(埼玉県)(竣工済)	マルチ	Q1FY13	Q1FY14	94
GLP総社(岡山県)(竣工済)	マルチ	Q1FY13	Q4FY13	78
GLP厚木(神奈川県)(竣工済)	マルチ	Q3FY13	Q3FY14	106
GLP・MFLP市川塩浜(千葉県)(竣工済)	マルチ	Q3FY13	Q4FY14	121
GLP綾瀬(神奈川県)	BTS	Q4FY13	Q1FY16	68
GLP座間(神奈川県)	マルチ	Q3FY14 <sup>4</sup>	Q1FY16	131
GLP狭山日高I(埼玉県)	マルチ	Q3FY14	Q3FY16	43
GLP狭山日高II(埼玉県)	マルチ	Q3FY14	Q1FY17	85
GLP八千代(千葉県)	マルチ	Q3FY14	Q3FY16	71

### 上記以外の公表済プロジェクト

GLP鳴尾浜(兵庫県)	マルチ	Q4FY14	Q2FY16	110
GLP神戸西(兵庫県)	BTS	Q1FY15	Q4FY15	36

出所:GLP開示資料

(注1) 2014年度第3四半期GLP Investor Presentation (GFA及び金額については四捨五入している)

(注2) 竣工後1年未満又は稼働率93%未満。

(注3) 6物件の他に富谷IVアネックスの増築が含まれる。

(注4) GLP座間については、2013年8月に既存施設の解体工事を開始。

(注5) GLPグループ開示資料に基づく。各開発プロジェクトの開始時期であり、着工時期とは異なる。



GLP三郷Ⅲ



GLP総社

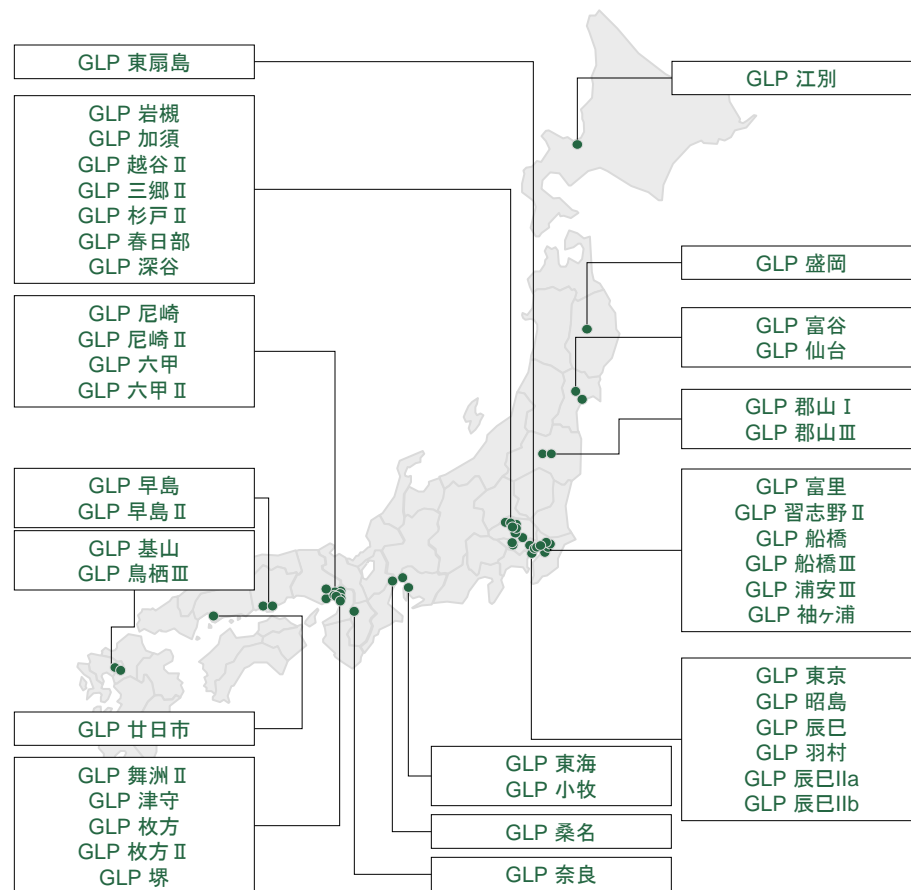
## GLP投資法人のポートフォリオ概要

## ポートフォリオ概要

	2014年2月期末	2014年4月1日時点
物件数	■ 40物件	■ 44物件
資産規模 <sup>1</sup>	■ 2,488億円	■ 2,850億円
賃貸可能面積	■ 1,352千㎡	■ 1,490千㎡
加重平均 残存賃貸借 期間	■ 4.2年	■ 4.2年
稼働率	■ 99.9%	■ 99.9%
延べ テナント数	■ 60	■ 66

(注1) 取得価格に基づく。

## GLP投資法人の物件の分布 (4月1日時点)

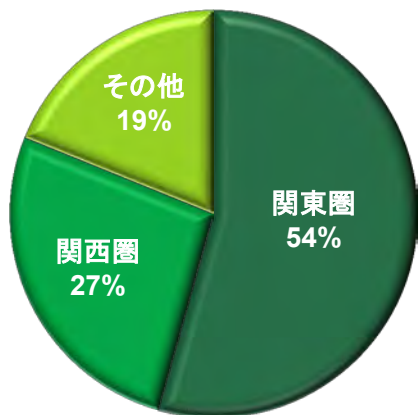




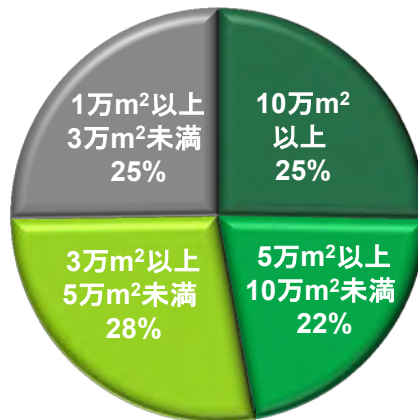
## 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ(1)

40 物件

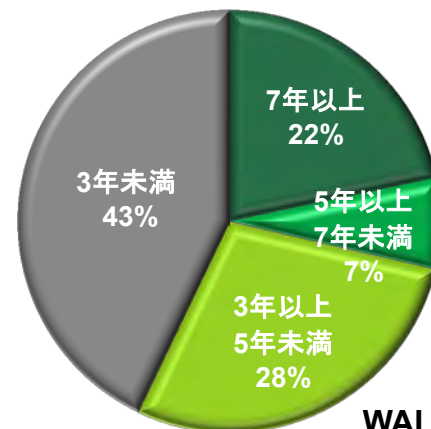
エリア別比率



延床面積別比率



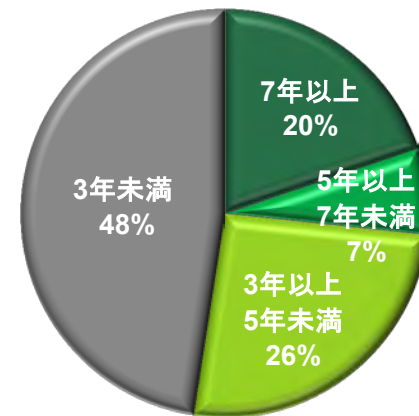
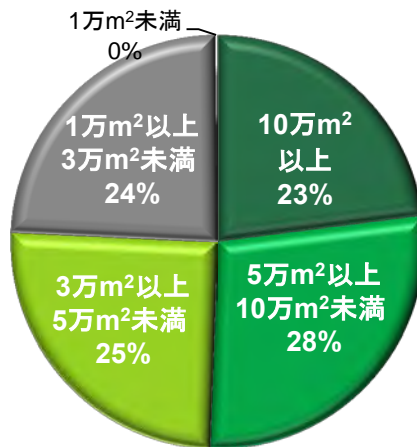
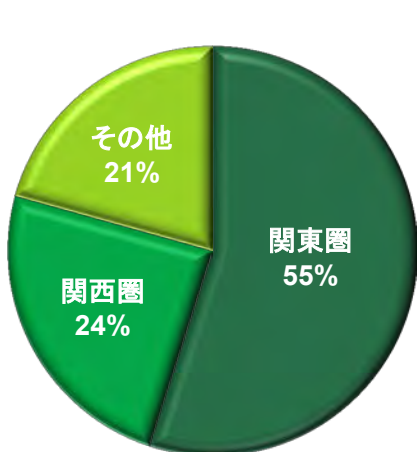
残存賃貸借期間別比率



WALE: 4.2 年

(注1) データは全て2014年2月28日時点。エリア別比率及び延床面積別比率のデータは延床面積ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。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。

44 物件

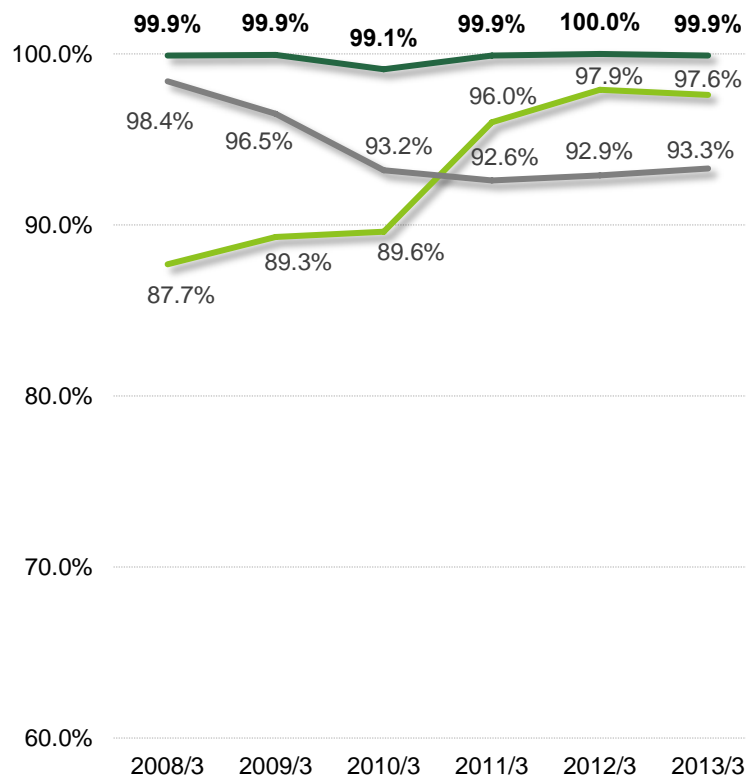


WALE: 4.2 年

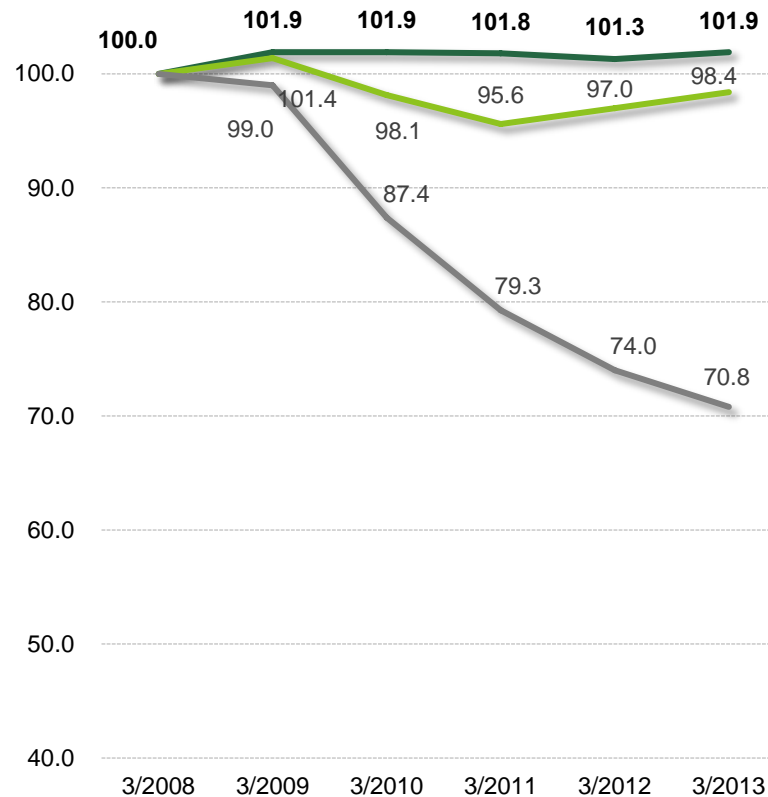
(注1) データは全て2014年4月1日時点。エリア別比率及び延床面積別比率のデータは延床面積ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

## 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(2)

稼働率



賃料水準



GLP投資法人のポートフォリオ 大型物流施設(全国) オフィス(東京5区)

GLP投資法人のポートフォリオ 中大型物流施設(首都圏) オフィス(東京5区)

出所: GLP投資法人のポートフォリオにつきGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社、それ以外につきCBRE

(注1) 本投資法人の取得資産の賃料水準については、33物件のうち24物件(GLPグループが2008年3月末以降継続して保有する物件。但し、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がその後取得した物件も含む。)に係る実際の賃貸条件ベースで、また、中大型物流施設(首都圏)及びオフィス(東京5区)の賃料水準はいずれも募集賃料ベースで賃料を集計。オフィス(東京5区)は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスビルを、また中大型物流施設(首都圏)は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在する募集床面積1,000坪以上の物流施設を指す。賃料水準のグラフは、2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示す。大型物流施設(全国)は、国内に所在し、延床面積が5,000㎡以上の物流施設の稼働率の推移を示す。

## ポートフォリオ一覧(1)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2014年2月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	9.1%	56,105	56,105	100.0%	5	23,600	4.6%
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	2.0%	34,582	34,582	100.0%	1	5,470	5.0%
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	2.9%	27,356	27,356	100.0%	3	7,600	5.1%
関東圏-4	GLP 富里	4,990	2.0%	27,042	27,042	100.0%	1	5,170	5.3%
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	6.1%	104,543	104,543	100.0%	2	18,200	5.3%
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.7%	12,017	12,017	100.0%	1	1,840	5.0%
関東圏-7	GLP 加須	11,500	4.6%	76,532	76,532	100.0%	1	12,500	5.3%
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	1.0%	19,706	19,706	100.0%	1	2,590	5.3%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	7.6%	101,272	100,162	98.9%	4	19,700	5.1%
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	2.8%	31,839	31,839	100.0%	1	7,190	5.1%
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.7%	18,460	18,460	100.0%	1	4,330	5.4%
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	3.9%	43,537	43,537	100.0%	2	10,100	5.0%
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	5.9%	59,208	59,208	100.0%	2	15,400	5.0%
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	2.0%	12,925	12,925	100.0%	1	5,280	4.7%
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	3.1%	40,277	40,277	100.0%	1	8,030	5.2%
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	1.2%	18,281	18,281	100.0%	1	3,470	5.0%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	2.5%	45,582	45,582	100.0%	1	7,010	5.4%

(注1) データは全て2014年2月28日時点。

(注2) 各鑑定評価書におけるNCF直接還元利回り。

## ポートフォリオ一覧(2)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2014年2月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.9%	29,829	29,829	100.0%	1	4,970	5.5%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	3.2%	43,283	43,283	100.0%	1	8,080	5.2%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	3.6%	56,511	56,511	100.0%	1	9,900	5.5%
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.8%	16,080	16,080	100.0%	1	2,080	5.8%
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	2.1%	39,339	39,339	100.0%	1	5,350	5.6%
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	9.8%	110,314	110,314	100.0%	6	24,900	5.0%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.8%	12,342	12,342	100.0%	1	2,090	5.6%
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1.0%	19,545	19,545	100.0%	1	2,660	6.0%
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.8%	10,372	10,372	100.0%	1	2,050	5.6%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	1.4%	20,407	20,407	100.0%	1	3,860	5.5%

(注1) データは全て2014年2月28日時点。

(注2) 各鑑定評価書におけるNCF直接還元利回り。

## ポートフォリオ一覧(3)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2014年2月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
その他-1	GLP 盛岡	808	0.3%	10,253	10,253	100.0%	1	841	6.5%
その他-2	GLP 富谷	2,820	1.1%	20,466	20,466	100.0%	1	2,880	5.9%
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	1.6%	24,335	24,335	100.0%	1	4,250	6.0%
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	1.1%	27,671	27,671	100.0%	4	2,690	5.9%
その他-5	GLP 東海	6,210	2.5%	32,343	32,343	100.0%	1	6,630	5.2%
その他-6	GLP 早島	1,190	0.5%	13,574	13,574	100.0%	1	1,260	6.2%
その他-7	GLP 早島 II	2,460	1.0%	14,447	14,447	100.0%	1	2,500	5.7%
その他-8	GLP 基山	4,760	1.9%	23,455	23,455	100.0%	1	4,980	5.6%
その他-9	GLP 鳥栖 III	793	0.3%	11,918	11,918	100.0%	1	849	5.8%
その他-10	GLP 仙台	5,620	2.3%	37,256	37,256	100.0%	1	5,800	5.8%
その他-11	GLP 江別	1,580	0.6%	18,489	18,489	100.0%	1	1,860	6.0%
その他-12	GLP 桑名	3,650	1.5%	20,402	20,402	100.0%	1	4,090	5.9%
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.8%	10,981	10,981	100.0%	1	2,220	5.9%
合計		248,811	100.0%	1,352,894	1,351,784	99.9%	60	264,270	5.2%

(注1) データは全て2014年2月28日時点。

(注2) 各鑑定評価書におけるNCF直接還元利回り。

## 含み益の拡大

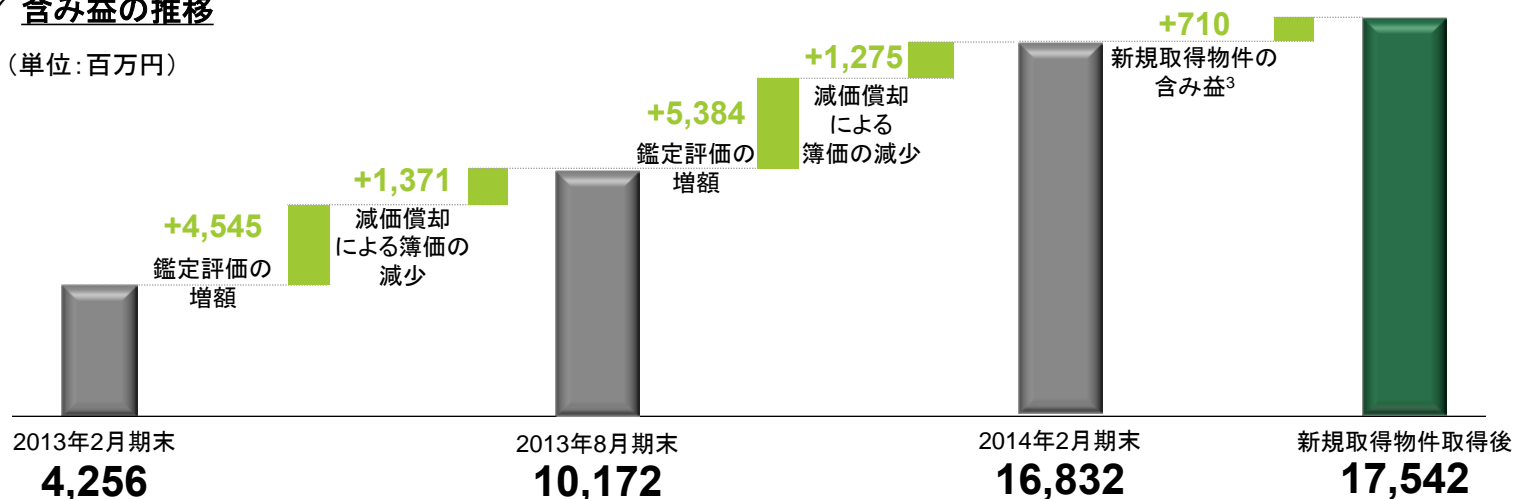
- ・キャップレート<sup>1</sup>は縮小傾向、保有物件の含み益<sup>2</sup>が拡大
- ・2014年4月1日現在、含み益は約17,542百万円

### ✓ 鑑定評価額と鑑定キャップレートの推移

	取得価格	鑑定評価額				
		取得時	2013年2月期末	2013年8月期末	2014年2月期末	
資産総額 (百万円)	既存33物件	221,311	226,085	226,681	231,226	233,730
	追加取得7物件	27,500	29,450	-	-	30,540
	計	248,811	255,535	226,681	231,226	264,270
キャップ レート	既存33物件	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%	5.4%
	追加取得7物件	6.2%	5.8%	-	-	5.6%
	計	5.8%	5.6%	5.6%	5.5%	5.5%

### ✓ 含み益の推移

(単位: 百万円)



(注1) 各時点における鑑定上のNOIを各資産総額で割ったもの。

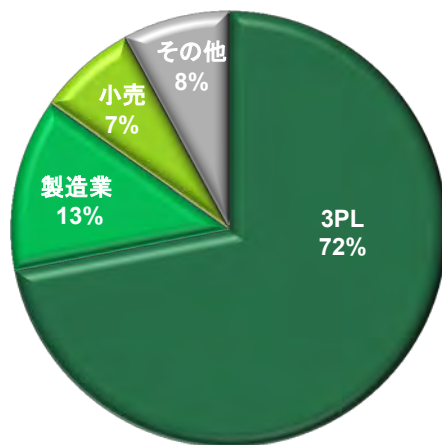
(注2) 期末鑑定評価額-期末簿価にて計算している。

(注3) 新規取得物件(2014年3月1日以降に取得したGLP 浦安III、GLP 小牧、GLP 辰巳IIa、GLP 辰巳IIb)については鑑定評価額(2014年2月末時点)-取得価格で計算している。

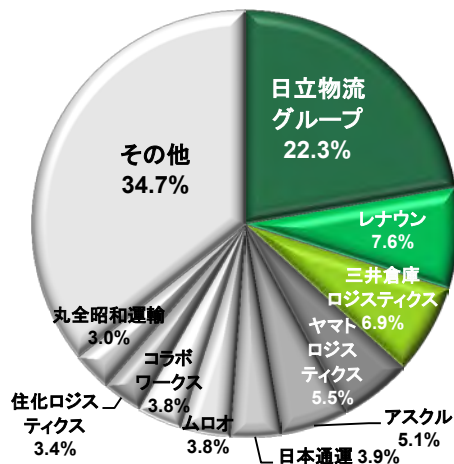
## テナント分散の状況

40 物件

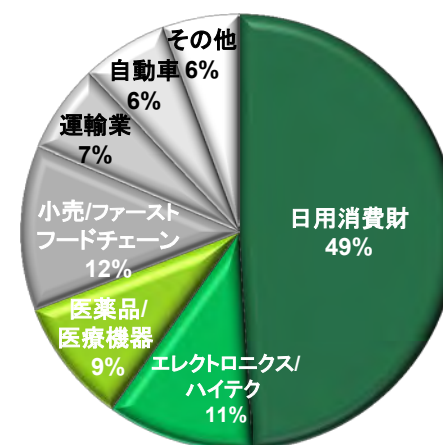
テナント属性別分散



上位10テナント

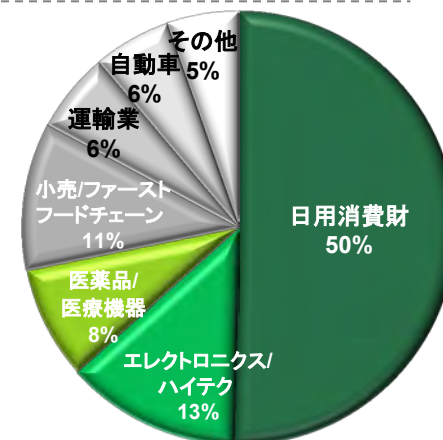
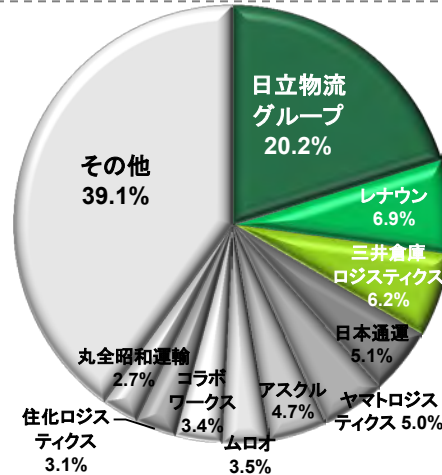
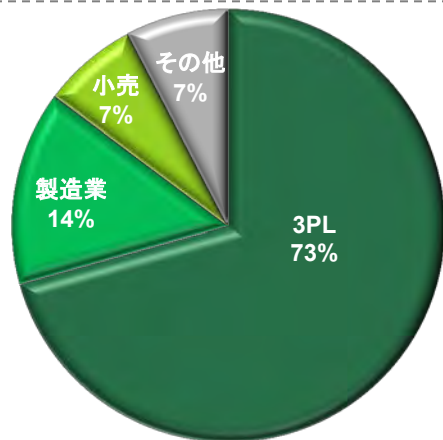


エンドユーザーの業種別分散



(注1) データは全て2014年2月28日時点。賃貸面積ベース。

44 物件



(注1) 新規物件取得後2014年4月1日現在。



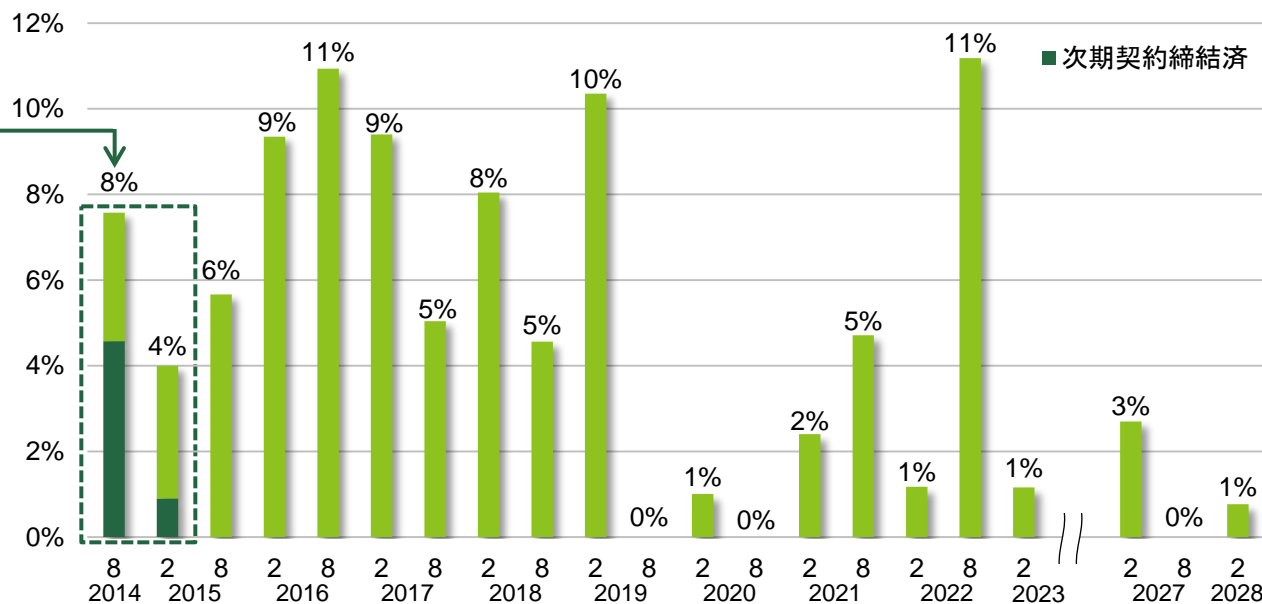
## 2014年8月期及び2015年2月期の賃貸借契約の状況

## 2014年8月及び2015年2月期における賃貸借契約の状況

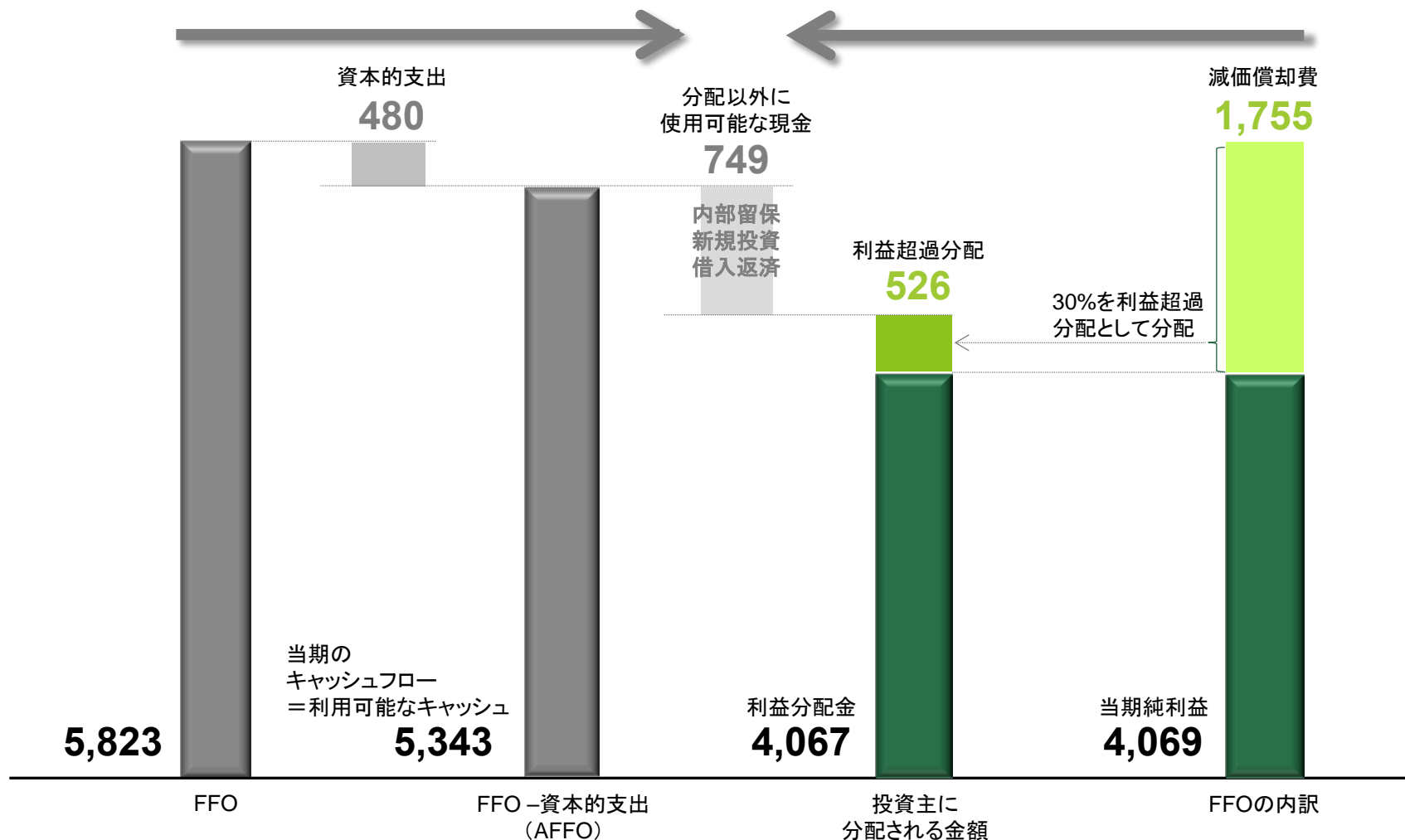
	対象面積	内、契約更改済面積
契約満期日	156,388m <sup>2</sup>	73,981m <sup>2</sup>
（内、定借）	(115,331m <sup>2</sup> )	(32,924m <sup>2</sup> )
（内、普通借）	(41,057m <sup>2</sup> )	(41,057m <sup>2</sup> )
中途解約条項による中途解約日(除普通借)	0m <sup>2</sup>	(—)
賃料改定条項による改定日	129,649m <sup>2</sup>	13,575m <sup>2</sup>
（内、CPI上下連動条項付）	(75,797m <sup>2</sup> )	0m <sup>2</sup>

## 賃貸借満期の分散状況

(2014年2月末時点: 全て賃貸面積ベース)



## 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配



(注1)金額は切り捨てで記載している。

数値は2014年2月期実績(単位:百万円)

## 調整後利益の考え方

本投資法人は、平成26年3月3日にGLP浦安Ⅲ及びGLP小牧にかかる信託受益権(以下「3月取得2物件」といいます。)を、平成26年4月1日にGLP辰巳Ⅱa及びGLP辰巳Ⅱbの信託受益権(以下「4月取得2物件」といいます。また、「3月取得2物件」と「4月取得2物件」とをあわせて「新規取得4物件」といいます。)を取得しており、これらの取得資金の調達を目的として、それぞれ同日付で新規の借入れ(以下「新規借入れ」といいます。)を行っています。

本投資法人は、平成25年4月15日付の決算短信において開示済みの平成26年8月期における運用状況の予想が、期中での資産の取得及び新規取得資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を受けたものとなることから、本投資法人の巡航ベースでの運用状況をより分かり易くお示しすることを目的として、新規取得資産の全てが通期稼働したと仮定し、かつ、上記の一時的な要因の影響を除外して試算した利益(以下「調整後利益」といいます。)を算出しています。

これらの調整後利益は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。平成26年8月期その他の特定の計算期間の実際の利益等は、調整後利益の試算とは異なりますのでご留意下さい。

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)(円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) (円)	発行済 投資口数の前提 (口)
調整後利益	9,333	4,825	3,838	3,836	1,829	284	2,113	2,097,700

### <調整後利益の前提条件>

平成26年8月期予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

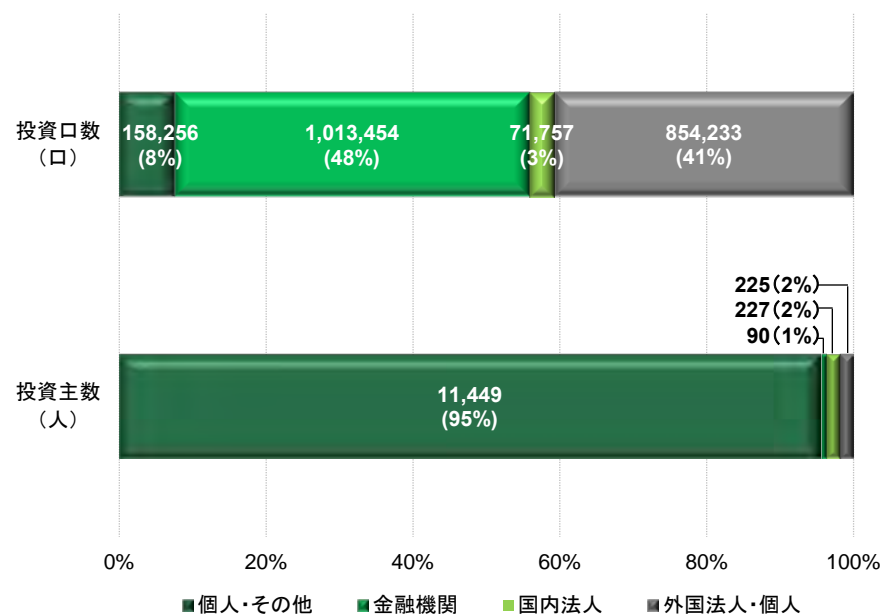
- ・不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、新規取得4物件の全てが通期稼働したものと仮定するため、3月取得2物件に関しては、減価償却費以外について2日分の稼働日数調整を行い、4月取得2物件に関しては、減価償却費を含め1か月分の稼働日数調整を実施した数値を用いています。
- ・新規取得4物件に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課について、2014年8月期より発生すると仮定し、6か月分が計上され、公租公課が89百万円増加することを前提としています。
- ・上記に伴うNet Operating Income(以下「NOI」といいます。)の変動により、外注委託費が1百万円減少することを前提としています。
- ・新規借入れに関する支払利息及び融資関連費用等は、業績予想上、平成26年8月期中に実施を想定している長期固定化後の水準に基づいて、通期(6か月)分計上されるものと仮定し、また、平成26年8月末に返済予定の長期借入金2,200百万円については当期首より前に返済が行われたものと仮定しています。これらの結果、営業外費用が21百万円増加することを前提としています。
- ・新規借入れの調達に要した融資関連費用(印紙及び専門家報酬等)は発生しないものと仮定し、営業外費用が9百万円減少することを前提としています。
- ・総資産額に連動する資産運用報酬に関して、通期において新規取得4物件の取得価額を考慮した総資産額に基づいて計算を行うために、前決算期の翌日から3ヶ月後の日までの期間における総資産額を、かかる期間の末日の翌日から決算期までの期間における総資産額と同額と仮定しています。
- ・以上の調整によって変動する総資産額、NOI、1口当たり当期純利益を考慮して資産運用報酬を試算しており、これらに連動する資産運用報酬の増加により、営業費用が増加することを前提としています。
- ・上記を前提とし、平成26年8月期予想数値の調整を行った場合、平成26年4月15日付で開示済みの平成26年8月期予想数値からの差異は以下の通りと試算されます。

不動産賃貸事業損益: 48百万円減少/資産運用報酬: 18百万円増加/その他営業費用(\*): 増減なし/営業外費用: 12百万円増加

(\*): 営業費用から賃貸事業費用及び資産運用報酬を控除したものをいいます。

## 投資主の状況

所有者別分布



上位投資主の概要

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)	391,787	18.6%
GLPキャピタルジャパンツープライベートリミテッド	311,455	14.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	198,025	9.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	158,809	7.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	115,599	5.5%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	58,482	2.7%
ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウント	50,504	2.4%
ジェーピー モルガン チェース バンク 380055	23,527	1.1%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	19,870	0.9%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定 J-REIT口)	16,532	0.7%
<b>合計</b>	<b>1,344,590</b>	<b>64.0%</b>





# ディスクレーム

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。本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。本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、本投資法人の将来の方針や本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。本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、本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/>