

2016年2月期(第8期)決算説明資料

2016年4月13日



GLP 投資法人 (3 2 8 1)

Investment In Modern Logistics Facilities

01 2016年2月期(第8期)の取組み

- 04 2016年2月期のトピックス
- 05 3年連続の公募増資により新規6物件を取得
- 06 初の資産入替を実施
- 07 外部成長機会の拡大:スポンサーであるGLPが新たな開発ファンドを設立
- 08 引き続き力強いリーシング実績:7期連続の賃料増額達成
- 09 AA格付の獲得と借入コスト低減の継続

02 第8期決算及び第9期の業績予想

- 11 2016年2月期:分配金の変動(対前期比)
- 12 2016年2月期:決算の概要(対期首予想比)
- 13 2016年8月期及び2017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 大量供給の到来:強い需要により落ち着いた滑り出し
- 16 「大量供給」についての検証 -大阪マーケット-
- 17 引き続き活発な物流不動産売買

04 GLP投資法人のコミットメント

- 19 GLP投資法人のコミットメント
- 内部/外部成長による投資主価値の増大 -
- 20 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
- 21 今後のポートフォリオ拡大機会の追求
- 22 関東圏における立地優位性
- 23 関西圏における立地優位性
- 24 内部成長 7期連続の賃料増額を実現
- 25 今後の内部成長の可能性
- 26 財務の安定性と投資主リターンの最大化を両立させる財務戦略
- 27 上場以降のトラック・レコード

05 着実な成長の軌跡

- 29 成長へのロードマップ
- 30 「ベスト・イン・クラスのJ-REIT」としての上場以来3年間の実績

06 Appendix

01 2016年2月期(第8期)の取組み

- 04 2016年2月期のトピックス
- 05 3年連続の公募増資により新規6物件を取得
- 06 初の資産入替を実施
- 07 外部成長機会の拡大:スポンサーであるGLPが新たな開発ファンドを設立
- 08 引き続き力強いリーシング実績:7期連続の賃料増額達成
- 09 AA格付の獲得と借入コスト低減の継続

2016年2月期のトピックス

外部成長

上場後3年連続となる公募増資を実施

- ・6物件(452億円)¹を取得
- ・223億円のEquityと借入金145億円を調達



GLP 松戸(23億円)を取得



GLP鳥栖Ⅲと
GLP筑紫野を売却
(売却益80百万円)

GLPが「ジャパン・
デベロップメント・
ベンチャーⅡ」
(開発ファンド)を設立

財務戦略

JCR信用格付
AA-(ポジティブ)から
AA(安定的)に
引き上げ

借入金255億円の
リファイナンス

スワップ契約による
金利の固定化
(53億円、
実質金利▲0.009%)

9月

10月

11月

12月

1月

2月

内部成長

満期を迎えた賃貸借契約全てにおいて賃料増額を達成(平均11.3%の賃料増額)
上場以来7期連続の賃料増額

4物件において
BELS²を取得

1. うち、5物件(380.9億円)は2016年2月期にあたる2015年9月1日に取得。残る1物件(71.5億円)は2015年5月1日に取得。

2. BELSとは建築物省エネルギー性能表示制度「Building Energy-efficiency Labeling System」の第三者評価のことをいい、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のこと。

3年連続の公募増資により新規6物件を取得

■ 223億円のEquityと借入金145億円を調達し、GLP開発物件を中心とした優良なポートフォリオを取得

物件数	取得価格合計 ¹	平均NOI利回り ²	稼働率 ³	平均残存賃貸期間 ³
6 物件	45,240 百万円	5.2 %	99.9 %	7.6 年

GLP 新木場

(2015年9月1日付取得)



GLP
RoFL

GLP開発

取得価格/NOI利回り² 11,540 百万円/4.7%

所在地 東京都 江東区

GLP 鳥栖 I

(2015年9月1日付取得)



GLP
RoFL

GLP開発

取得価格/NOI利回り² 9,220 百万円/5.4%

所在地 佐賀県 鳥栖市

GLP 杉戸

(2015年9月1日付取得)



GLP
RoFL

GLP開発

取得価格/NOI利回り² 8,310 百万円/5.5%

所在地 埼玉県 北葛飾郡

GLP 神戸西

(2015年5月1日付取得)



GLP
ファンド

GLP開発

取得価格/NOI利回り² 7,150 百万円/5.4%

所在地 兵庫県 神戸市

GLP 習志野

(2015年9月1日付取得)



GLP
RoFL

アクイジション

取得価格/NOI利回り² 5,320 百万円/5.2%

所在地 千葉県 習志野市

GLP 成田 II

(2015年9月1日付取得)



GLP
RoFL

GLP開発

取得価格/NOI利回り² 3,700 百万円/5.5%

所在地 千葉県 山武郡

1. うち、5物件(380.9億円)は2016年2月期にあたる2015年9月1日に取得。残る1物件(71.5億円)は2015年5月1日に取得。

2. 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得価格で除して計算。

3. 2015年6月末時点。

初の資産入替えを実施

■ アクティブアセットマネジメントの一環として、初めての資産入替えを実施

資産入替えの概要

- 同等の償却後利回りを維持しつつ、地方の小規模物件を関東圏に所在する比較的築年の浅い物件へ入替え
- 売却益80百万円にて既存2物件を譲渡
(譲渡価格:2,100百万円)

	取得	譲渡
✓ 物件数	1	2
✓ 取得価格	2,356 百万円	1,843 百万円
✓ NOI利回り ¹	6.0%	7.7%
✓ 償却後利回り ²	4.9%	5.0%
✓ エリア	関東	九州
✓ 築年数 ³	16.8年	39.4年
✓ 取得/譲渡日	2016年1月15日	2016年1月27日



GLP 松戸



GLP 筑紫野

GLP 鳥栖 III

新規物件取得のポイント

- 鑑定評価額の**10%**ディスカウントで取得
- 安定的な高利回り物件 (NOI利回り**6.0%**)
- 容積率未消化^{*1}のため、将来的には建替えにより**2倍以上**^{*2}にバリューアップする可能性を含有

<新規取得物件「GLP松戸」の特性>

- 都心から20km圏内と、供給の難しい希少な立地
- JR北松戸駅から徒歩圏内に立地し、**雇用環境に優れる**
- 優良企業が竣工以来入居

取得価格	2,356 百万円
鑑定評価額 ^{*3}	2,630 百万円
所在地	千葉県松戸市
賃貸可能面積	14,904m ²
稼働率	100.0%

- *1 本物件の容積消化率は132%と、上限値である200%を大きく下回る
- *2 以下の想定元、試算
- ・ 想定賃貸面積:24,000m²(容積消化200%)
 - ・ 想定賃料:4,000円/坪
 - ・ 経費率:10%
 - ・ キャップレート(NOI):5.0%

➡ 62億円

*3 2015年11月16日付(取得時)鑑定評価額



1. 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算。
 2. 「償却後利回り」は、2016年8月期の想定NOIから同じ期の想定減価償却費を控除した金額を取得価格で除して年換算計算。GLP 松戸の想定NOIについては、2016年8月期の想定NOIから固定資産税等を控除した数値を使用。
 3. 「築年数」は、2016年1月27日を基準とし、延床面積ベースで加重平均して計算。

外部成長機会の拡大:スポンサーであるGLPが新たな開発ファンドを設立

■ 投資戦略にGLP J-REITへの売却も据えた新ファンドの設立により、パイプラインがさらに拡大

外部成長の3チャンネル

1 GLPグループ「情報提供対象物件」(RoFL)¹

物件数: **20** 物件 延床面積: **103** 万m²

優先交渉権付ポートフォリオ

2 GLPファンド保有物件¹

JDV II 追加後

物件数: **23** 物件 延床面積: **211** 万m²

- ✓ 開発ファンド等で保有する新規開発物件
 - 17物件 約157万m² (竣工前のものを含む)
- ✓ JVで保有する安定稼働物件
 - 6物件 約54万m²

購入実績(8物件)のあるポートフォリオ

3 第三者保有物件

ブリッジ会社等の多様なスキームを活用し
取得機会の確保を図る

Japan Development Venture II (JDV II) 設立(2016年2月)

✓ 新ファンドを設立し**3物件 約32万m²**の開発を発表



GLP流山(3棟)

総投資額: 590億円²
総延床面積: 31.9万m²

今後3年間の想定ファンド規模

20億米ドル(約2,300億円)²

- GLP J-REITへの資産売却も視野に入れた投資戦略
- エクイティ総額1,000億円²、Canadian Pension Plan Investment Board (CPPIB) と50%対50%の合弁事業

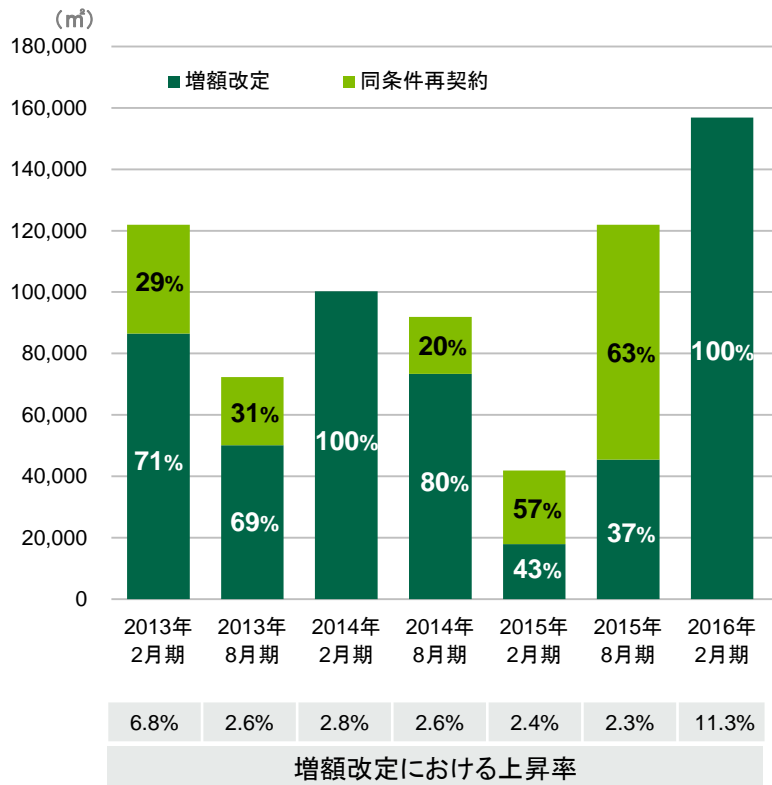
1. 物件数及び延床面積は、2015年12月31日時点。

2. 2016年2月17日付GLPプレスリリースに記載の数値を使用。

引き続き力強いリーシング実績：7期連続の賃料増額達成

- 2016年2月期に満期を迎えた全契約にて増額改定、11.3%の増額率を実現
- GLP 東京Ⅱ、GLP 奈良において、賃料増額と長期契約を達成

7期連続の増額改定の実績¹⁾



1. 賃料更改日ベース。

力強いリーシング実績

事例1：テナント入替

- 都内の抜群の立地



物件名	GLP 東京Ⅱ
エリア	関東圏
物件タイプ	マルチ
対象賃貸面積	16,362m ²
現契約満期	2016年8月期

実績

- ダウンタイムなしでテナント入替
- 17%賃料増額、10年契約

事例2：再契約

- 入居企業のニーズに合致した物流施設の安定性



物件名	GLP 奈良
エリア	関西圏
物件タイプ	BTS
対象賃貸面積	19,545m ²
現契約満期	2017年8月期

実績

- 長期の再契約を締結
- 4%賃料増額、7年契約

AA格付の獲得と借入コスト低減の継続

財務の安定性の更なる向上によりAA格付を獲得¹

着実な外部成長の実践

取得価格合計²
2,087億円 ▶ **3,846億円**
ポートフォリオの分散

LTVコントロール・借入の長期化

期末LTV³
49.4% ▶ **49.0%**
平均調達期間³
3.9年 ▶ **6.4年**

財務の安定性の向上

AA-
(安定的)

AA-
(ポジティブ)

AA
(安定的)

上場時
(2012年12月)

2014年12月

2015年12月

7期連続の賃料増額
上場来99%の高稼働

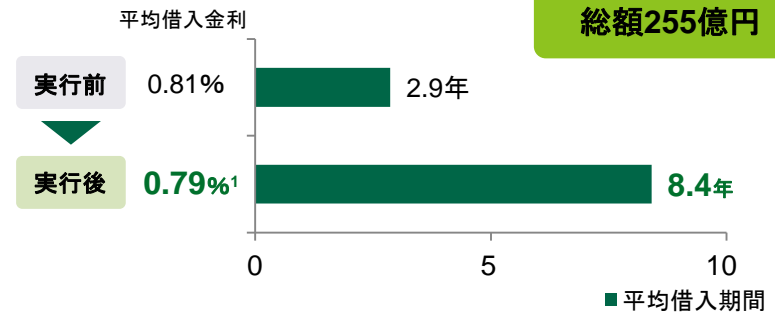
安定した内部成長の実践

3年連続の
公募増資

継続的な公募増資の実績

借入の長期化と借入コストの低減の両立を実現

■ 2016年1月満期の借入金のリファイナンス



■ 日銀によるマイナス金利導入決定を受け、機動的にスワップ契約を締結

⇒53億円の借入れについて実質的に▲0.009%で固定

	2013年2月末時点	2016年2月末時点
有利子負債総額	1,144億円	1,911億円
平均調達期間	3.9年	6.4年
平均調達金利	0.93%	0.87%

1. 株式会社日本格付研究所から格付を取得。
2. 取得価格合計は、2013年1月時点及び2016年2月末時点を記載。
3. 期末LTV及び平均調達期間は、2013年2月末時点及び2016年2月末時点を記載。

1. リファイナンス後の平均借入金利は、金利スワップの効果を勘案した利率で計算。

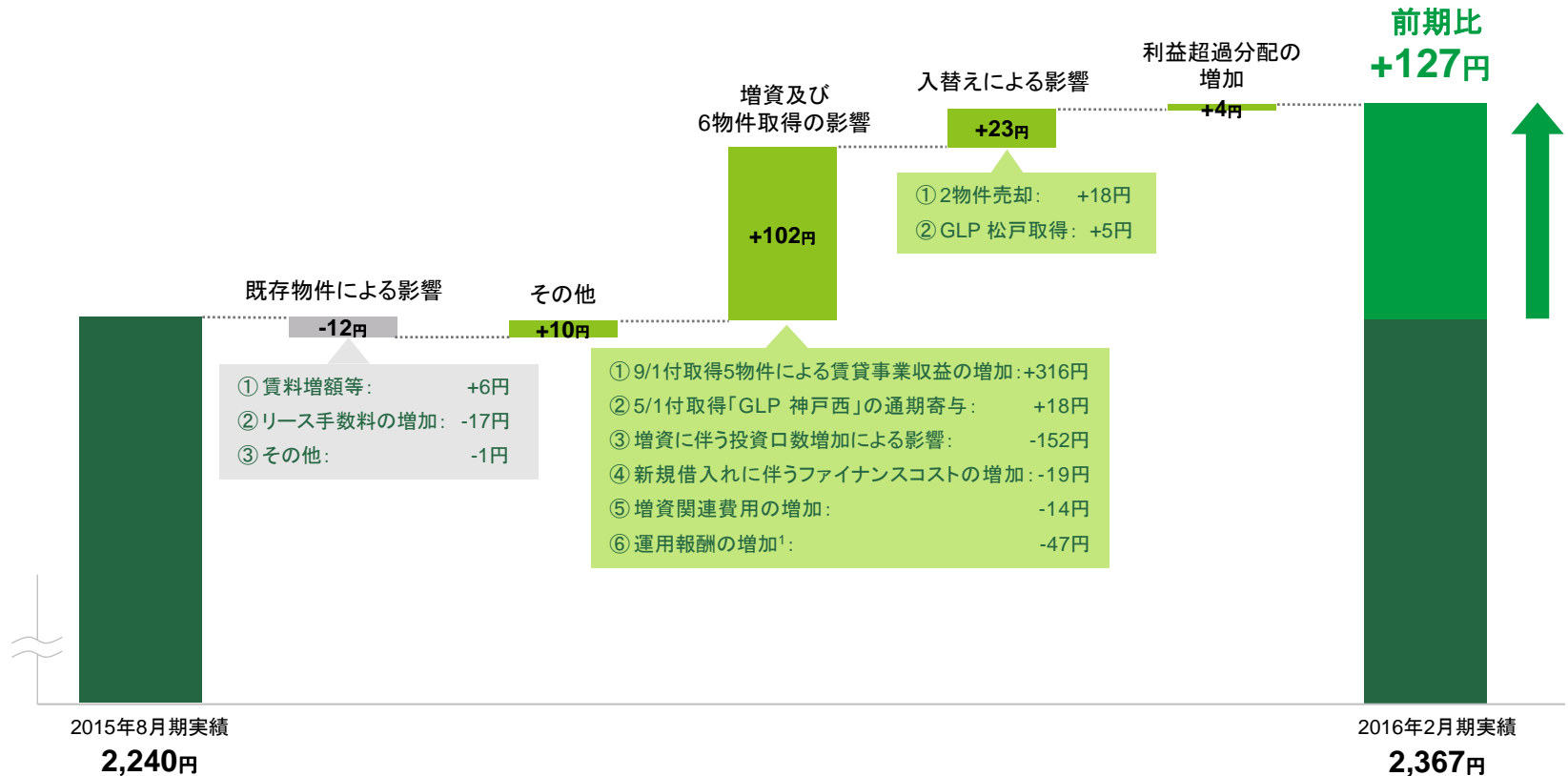
02 第8期決算及び第9期の業績予想

- 11 2016年2月期:分配金の変動(対前期比)
- 12 2016年2月期:決算の概要(対期首予想比)
- 13 2016年8月期及び2017年2月期業績予想の概要

2016年2月期:分配金の変動(対前期比)

■ 新規取得6物件の収益貢献及び資産入替えにより前期比 +127円(+5.7%)の増配を実現

1口当たり分配金の推移(対前期比)



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6物件取得の影響」に含めて記載。

2016年2月期:決算の概要(対期首予想比)

- 2016年2月期の1口当たり分配金は期首予想比 +37円(+1.6%)を実現
- 資産入替え(GLP 松戸の取得及びGLP 鳥栖Ⅲ・筑紫野の売却)により、分配金は増加

項 目		2015年 8月期実績	A 期首予想 (10/14時点)	B 2016年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	11,075	12,276	12,332	55
	営業利益	5,733	6,423	6,510	87
	経常利益	4,649	5,264	5,360	96
	当期純利益	4,648	5,263	5,360	96
1口当たり 分配金(円)	合計	2,240	2,330	2,367	37
	利益超過分配金 を除く	1,944	2,029	2,067	38
	利益超過分配金	296	301	300	-1
その他	稼働率	99.0%	—	99.1%	—
	NOI(百万円)	9,287	10,350	10,379	29
	NOI利回り	5.4%	—	5.4%	—

2016年2月期 (金額単位:百万円)

当期純利益における主な差異要因
(期首予想比:+96)

+55
資産入替え

- ① 2物件売却による不動産等売却益(+80)
- ② 2物件売却による賃貸事業損益の減少(-11)
- ③ GLP 松戸取得による賃貸事業損益の増加(+16)
- ④ その他(控除対象外消費税-14等)(-30)

+29
不動産賃貸事業損益の増加等

- ① 電気料の単価減等に伴う水道光熱費の減少(+33)
- ② その他(-4)

+12
その他各種費用の減少

- ① ファイナンスコストの減少(+10)
- ② その他(+2)

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

2016年8月期及び2017年2月期業績予想の概要

- 固定資産税等の費用化による影響及び不動産等売却益の減少をコスト削減により抑制し、2016年8月期1口当たり分配金は従来予想から+19円 (+0.8%) 上方修正

項 目		A 2016年 2月期実績	B 2016年 8月期予想	B - A	2017年 2月期予想
運用状況 (百万円)	営業収益	12,332	12,255	-76	12,246
	営業利益	6,510	6,303	-207	6,287
	経常利益	5,360	5,213	-147	5,217
	当期純利益	5,360	5,211	-148	5,216
1口当たり 分配金(円)	合計	2,367	2,307	-60	2,310
	利益超過分配金を除く	2,067	2,009	-58	2,011
	利益超過分配金	300	298	-2	299

2016年8月期 (金額単位: 百万円)

当期純利益における主な差異要因
(対前期比: -148)

- 110 公租公課の増加 (2015年取得6物件)
- 80 不動産等売却益の減少
- +42

- 29 不動産賃貸事業損益の減少
(リーシングコミッションの増加 -33等)
- +48 増資関連費用の減少
- +23 その他各種費用の減少
(ファイナンスコストの減少+13等)

2015年10月14日開示済みの2016年8月期の1口当たり分配金予想: 2,288円(従来予想対比+19円)(+0.8%)

※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 大量供給の到来:強い需要により落ち着いた滑り出し
- 16 「大量供給」についての検証 -大阪マーケット-
- 17 引き続き活発な物流不動産売買

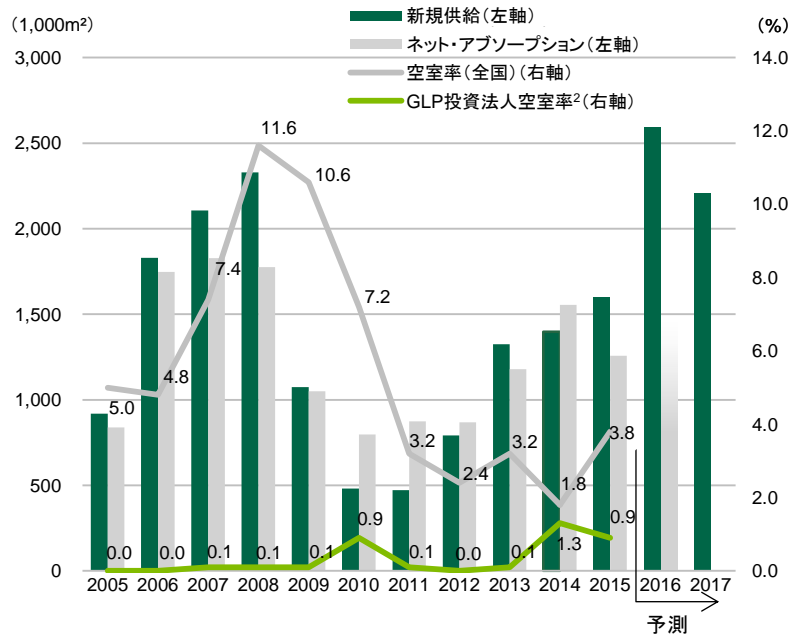


大量供給の到来:強い需要により落ち着いた滑り出し

- 今後空室率の上昇が予測されるも、現時点では順調な滑り出し
- Eコマースの進展による新たな需要も加わり、力強い需要が継続

物流不動産の需給と空室率の推移

- 2015年12月時点で2016年の新規供給の35%が内定と順調な滑り出し



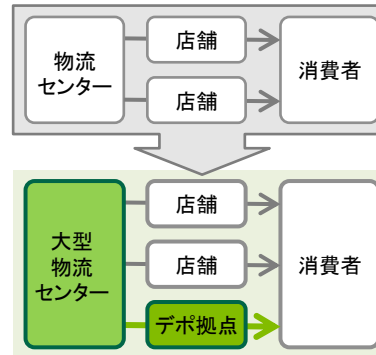
(出所)CBRE, GLP J-REIT

1. 全国の5,000m²以上の物流施設を対象とする。

2. GLP投資法人の空室率については、2012年までは2013年1月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、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るポートフォリオにおける稼働率を記載。

トピックス: Eコマースの進展が物流拠点の新たな需要を創出

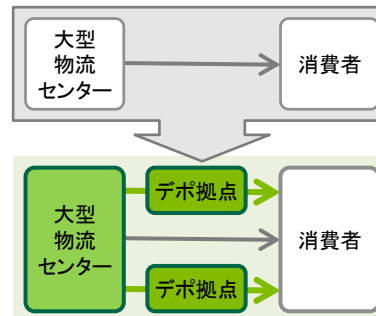
● 小売業者のオムニチャネル化



- ✓ 小売業者がネット販売を開始・拡大し、ネット販売商品用の物流センターを新設・拡張
- ✓ 通販事業者の配送スピードに対抗するため、消費地に近い拠点を整備するケースも

時期	企業名	拠点
2016年	ファーストリテイリング	約11万㎡(有明)
2018年	ニトリ	約20万㎡(埼玉県幸手)等
2015~16年	ヨドバシカメラ	約24万㎡(川崎) 小型拠点(都内)

● ネット通販事業者の取扱品目の拡大・超短時間配送サービス



- ✓ 取扱量の増大、品目の拡大により、既存の大型物流センターを拡張、新設
- ✓ より消費者に近い物流拠点を追加

会社名	サービス	配達時間
アマゾン	「プライム・ナウ」	60分
楽天	「楽びん！」	最短20分

(出所) 各社HP, 決算説明資料、新聞・雑誌記事

「大量供給」についての検証 -大阪マーケット-

- 大阪エリアでは大量供給により一時的な空室率上昇が想定されるが、中長期的には需給は引き続き逼迫
- 2016-17年にGLP投資法人のポートフォリオに与える影響は軽微

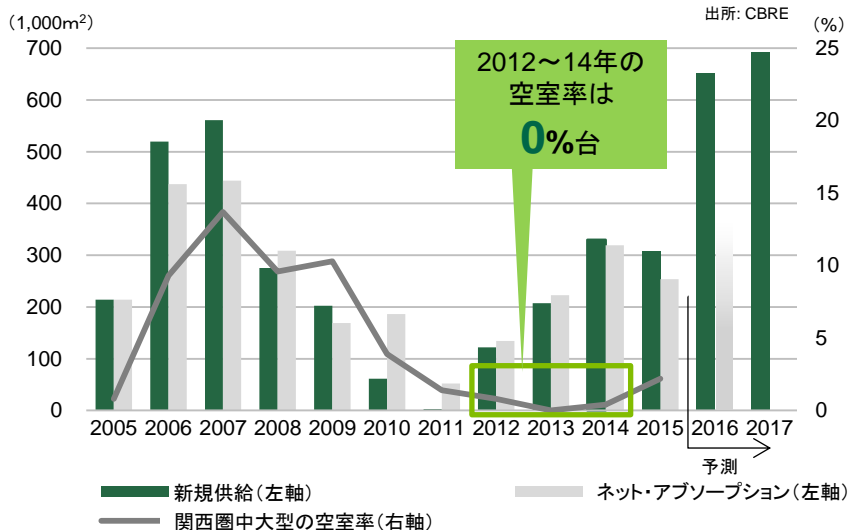
大阪マーケットの需給

- 関西圏では2016-17年に年間65万m²の大量供給を予想
- 一方、関西圏には内陸部を中心に大きなペントアップデマンドが存在

2016-17年 想定供給量	過去(2004-15年)の年間平均	
	供給量	ネットアップソープション
年間平均 65万m²	24万m ²	24万m ²

関西圏の需給と空室率の推移

リーマンショック以降供給が無く、内陸部にはランプ付きマルチなし



大阪マーケットの特徴

- 大阪エリアは山と海に囲まれ、物流施設向けの土地は希少

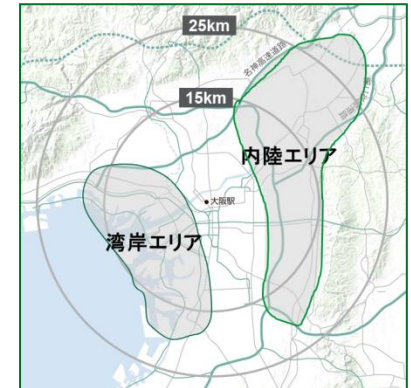
二大物流集積地

内陸エリア

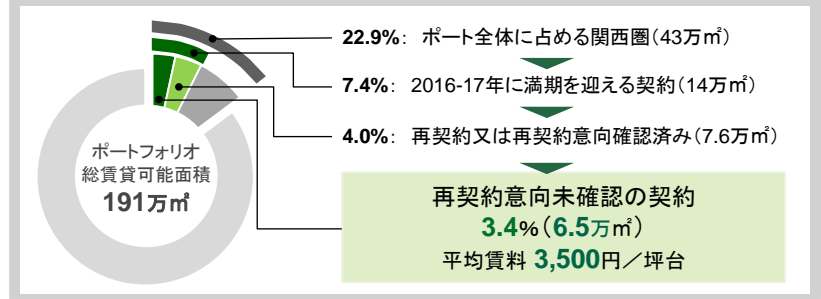
人口集積地であり
消費地に近く雇用も容易

湾岸エリア

空港・港から近距離であり
物流集積地



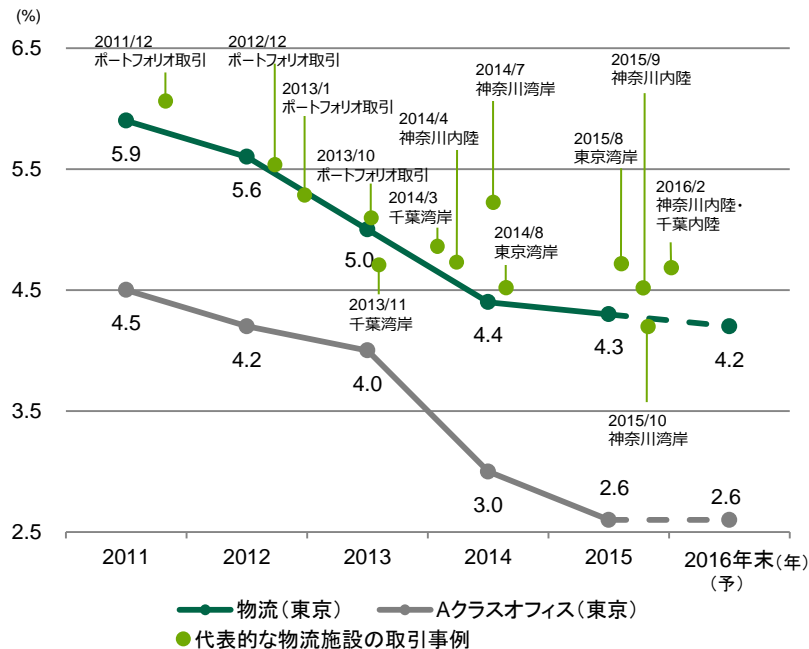
GLP投資法人のポートフォリオに与える影響は軽微



引き続き活発な物流不動産売買

- 流動性の確立と良好な金融環境を背景に、物流不動産のキャップレートは低下傾向が継続
- 日銀のマイナス金利政策により、物流不動産への更なる資金流入も

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。

物流不動産マーケットを取り巻く環境

リーマン・ショック前(2007年時点)と現在(2016年初)の比較

1. 取引参加者数の増加により物流不動産は投資対象不動産として認知度・流動性を確立。直近では物流REITの新規上場もあり、物流不動産の長期安定的な受け皿は増加
2. 金融機関の貸出態度はリーマン・ショック前の水準まで回復し、一方で金利は、日銀のマイナス金利政策の影響も加わり、大きく低下
3. 物流不動産は継続して高い稼働率を維持し、賃料は上昇。物流不動産の安定性を証明

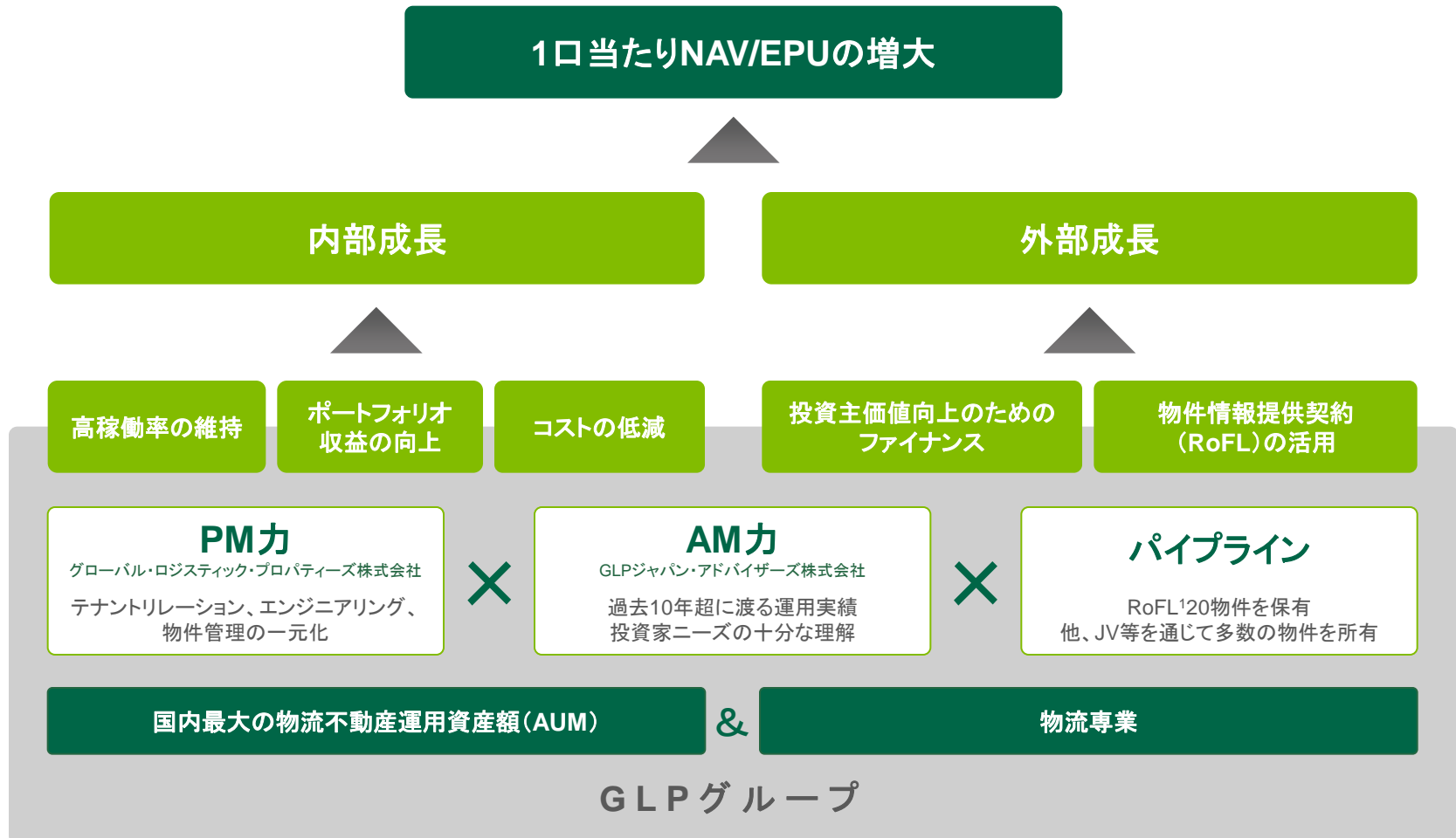
	リーマン・ショック前 (2007年時点)	2016年初
取引参加者数 ¹	13社	47社
金融機関 貸出態度DI ²	18/4(大企業/中堅)	27/16(大企業/中堅)
金利 ³ (10年JGB)	1.44-1.96%	▲0.11-0.26%
稼働率 ¹	99%	99%
賃料水準 ⁴	100	105

1. 2007年時点: 2007年12月末時点、2016年初: 2016年2月末時点
 2. Appendix p.56参照 2007年時点: 2007年12月末時点 2016年初: 2015年12月末時点
 3. Appendix p.56参照 2007年時点: 2007年1月~12月 2016年初: 2016年1月~3月
 4. GLP投資法人の上場時保有資産30物件のうち、2008年3月以降GLPグループで保有していた23物件から2015年時点で空室である2物件及び売却済み物件を除外した20物件ベースの賃料水準を指数化。

04 GLP投資法人のコミットメント

- 10 GLP投資法人のコミットメント
– 内部/外部成長による投資主価値の増大–
- 20 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
- 21 今後のポートフォリオ拡大機会の追求
- 22 関東圏における立地優位性
- 23 関西圏における立地優位性
- 24 内部成長 7期連続の賃料増額を実現
- 25 今後の内部成長の可能性
- 26 財務の安定性と投資主リターンの最大化を両立させる財務戦略
- 27 上場以降のトラック・レコード

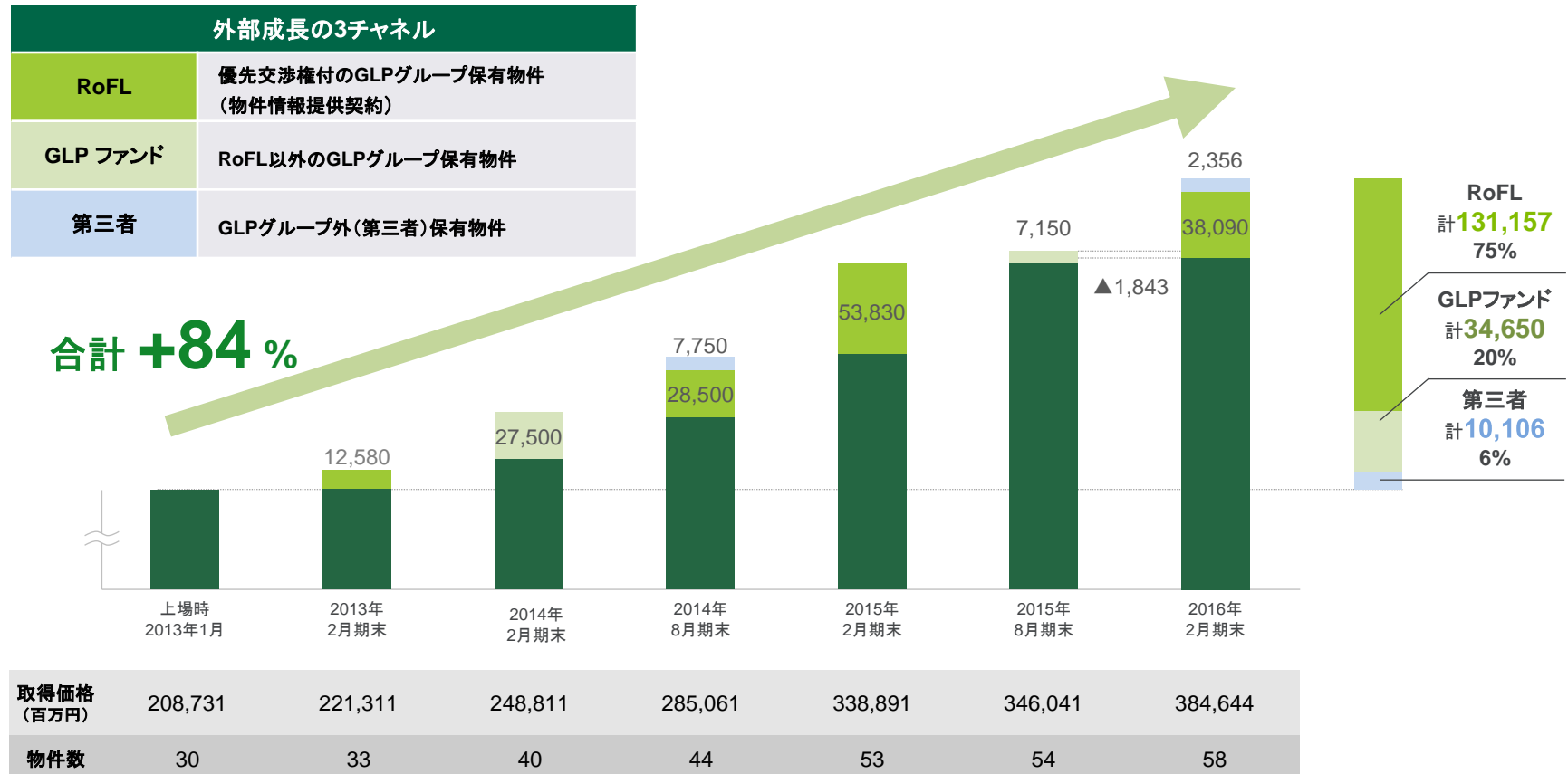
GLP投資法人のコミットメント – 内部/外部成長による投資主価値の増大–



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、GLP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

- 2016年2月期は、第三者物件を含む6物件の取得と2物件の売却を実行し、38,603百万円の純増
- 上場以降3年間で、175,913百万円、84%の資産規模拡大を実現



外部成長 今後のポートフォリオ拡大機会の追求

- 業界随一のスポンサーパイプラインに加え、その他のチャネルにおいても豊富な物件群を有する
- GLP投資法人のポートフォリオ207万m²(延床面積ベース)に比して、大規模な外部成長余地

外部成長の3チャネル

1 GLPグループ「情報提供対象物件」(RoFL)¹

物件数: **20** 物件 稼働率: **99** % 延床面積: **103** 万m²



GLP横浜



GLP新砂



GLP浦安 GLP浦安II GLP草加 GLP三郷 GLP浦安IV GLP船橋II GLP湘南 GLP成田



GLP厚木II



GLP大阪



GLP西宮 GLP深江浜 GLP舞洲I GLP摂津 GLP滋賀 GLP富谷IV GLP藤前 GLP札幌

2 GLPファンド保有物件¹

物件数: **23** 物件 延床面積: **211** 万m²

■開発ファンド等で保有する新規開発物件

- 17物件 約157万m² (竣工前のものを含む)

(「Japan Development Venture II」の3物件(約32万m²)を含む)



JDV II 追加

■JVで保有する安定稼働物件

- 6物件 約54万m²



3 第三者保有物件

■多様なスキームを活用し、取得機会の確保を図る

GLP 野田吉春

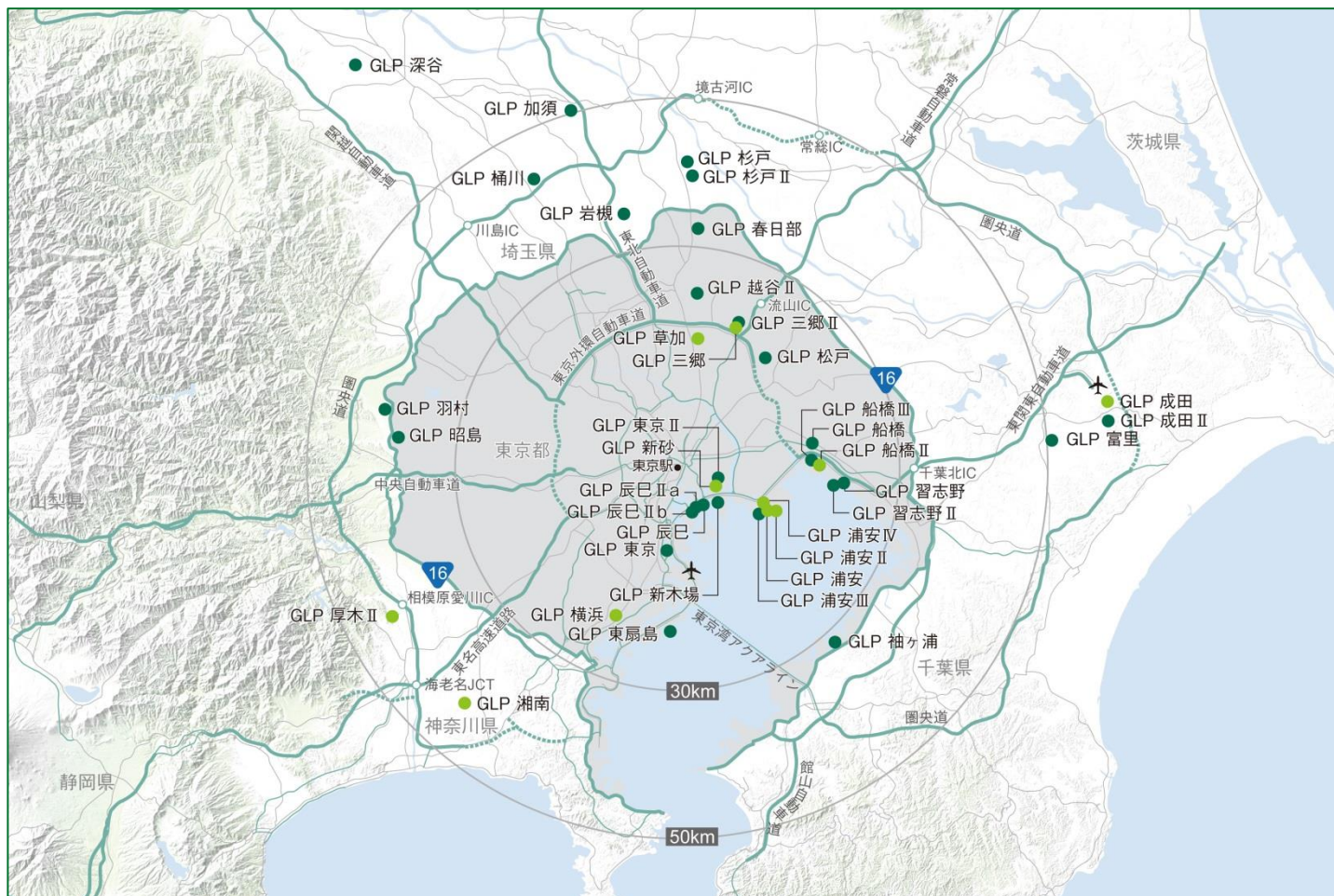


1. 物件数、稼働率、延床面積は、2015年12月31日時点。

外部成長 関東圏における立地優位性

■ RoFL物件のうち、国道16号線の内側に72.3%¹が立地

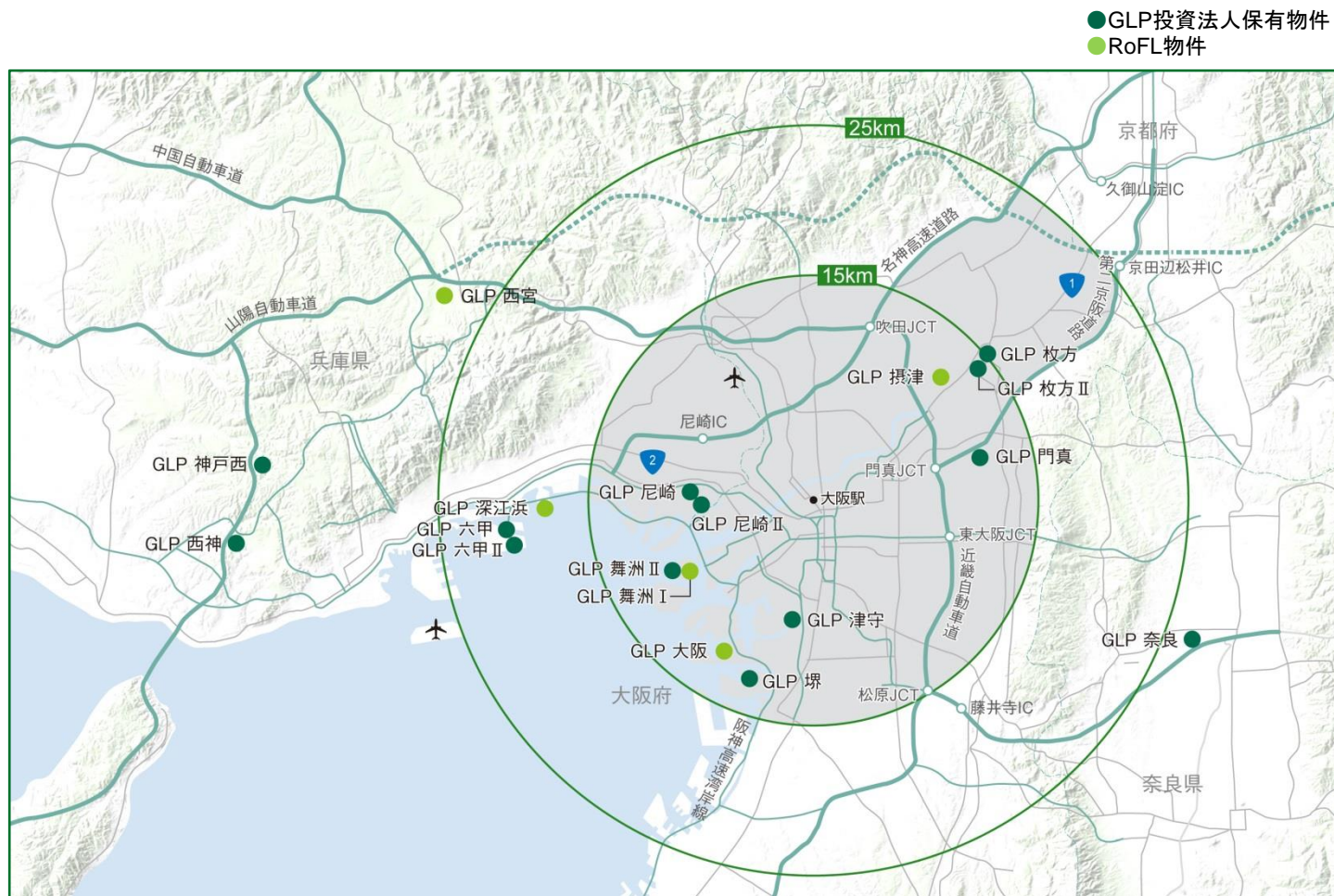
● GLP投資法人保有物件
● RoFL物件



1. 延床面積ベース。

外部成長 関西圏における立地優位性

■ RoFL物件のうち、大阪プライムエリア¹に80.2%²が立地



1. 大阪駅から15km圏内、又は大阪駅から25km圏内かつ名神高速道路と第二京阪道路との間に位置するエリアをいう。
2. 延床面積ベース。

内部成長 7期連続の賃料増額を実現

■ 高い再契約率と割安な賃料を背景に、高稼働を維持しつつ、継続的に増額改定を実現

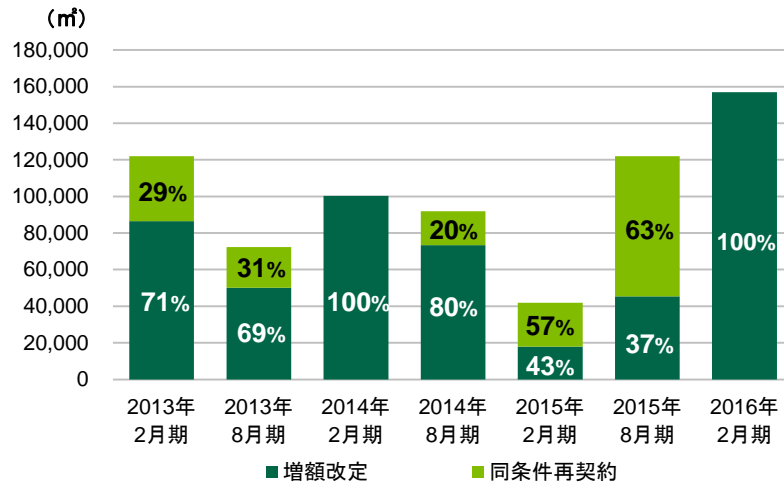
再契約率¹

86.1%

ポートフォリオデータ(2月末時点)²

稼働率 **99.1%** 平均賃料 **3,436円/坪**

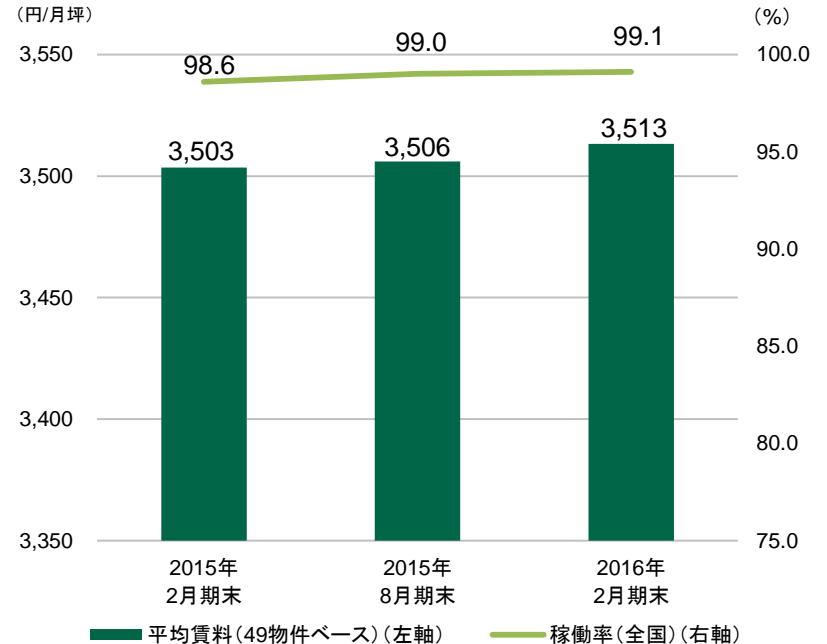
7期連続の増額改定の実績³



増額改定における上昇率	6.8%	2.6%	2.8%	2.6%	2.4%	2.3%	11.3%
-------------	------	------	------	------	------	------	-------

1. GLP投資法人IPO～2016年2月29日まで。契約締結日ベース。
2. 2016年2月29日時点。
3. 賃料更改日ベース。

稼働率¹と月額賃料(49物件ベース)の推移²

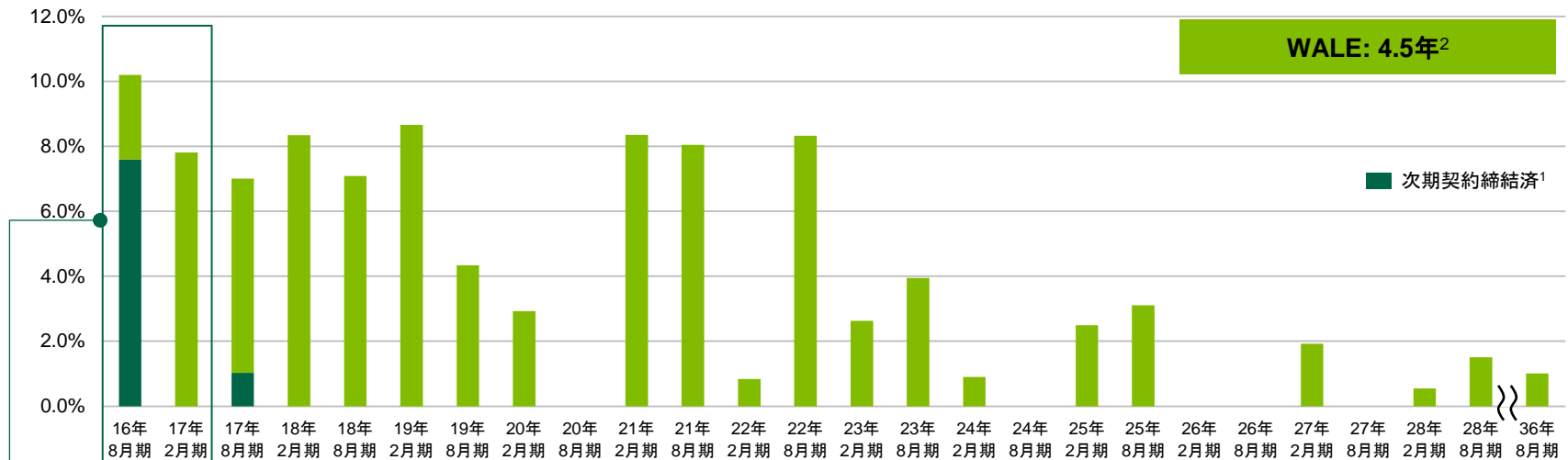


1. 稼働率はポートフォリオベース。
2. 月額賃料はGLP投資法人が2016年2月末時点で1年以上保有している51物件の内、2016年2月末時点で空き区画のある2物件を除いた49物件ベースの賃料単価を記載。

内部成長 今後の内部成長の可能性

■ 2017年2月期末までに満期が到来する賃貸面積約340千m²の内、143千m²(42%)において契約更改済

賃貸借満期の分散状況(賃貸面積ベース)¹

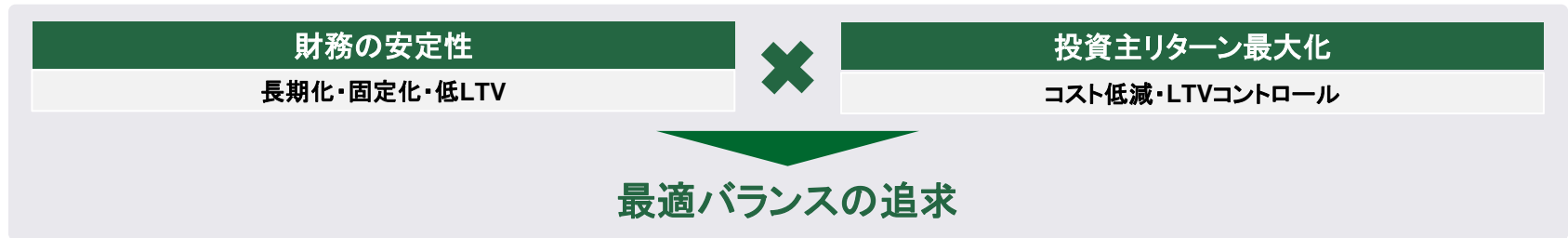


→ 2016年8月期及び2017年2月期に満期を迎える賃貸借契約の更改状況¹

項目	対象面積	内、契約更改済面積	進捗率
契約満期日	340,983m ²	143,854 m ²	42 %
(内、定借)	(294,024m ²)	(121,257 m ²)	41%
(内、普通借)	(46,959 m ²)	(22,596 m ²)	48%
中途解約条項による中途解約日(除普通借)	19,195 m ²	19,050 m ²	—
賃料改定条項による改定日	174,439 m ²	0m ²	—
(内、CPI上下連動条項付)	(16,080 m ²)	(0 m ²)	—

1. 2016年4月13日時点。
2. 2016年2月29日時点。

財務の安定性と投資主リターンの最大化を両立させる財務戦略

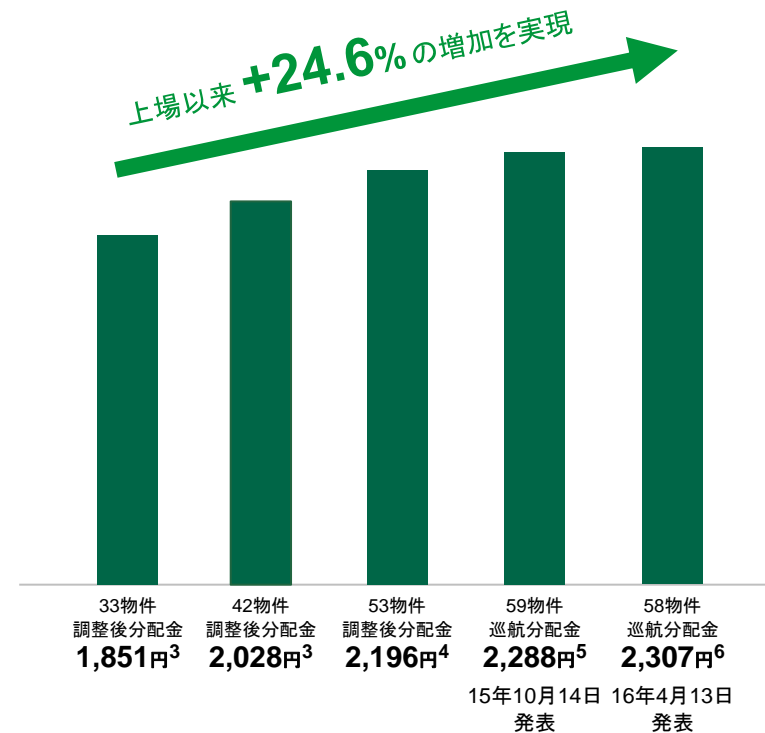
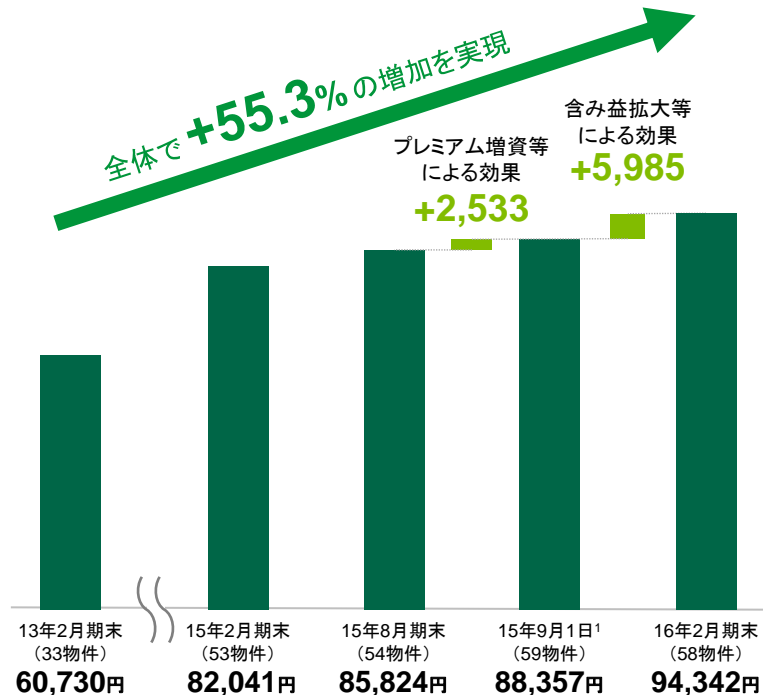


財務の安定性		2013年2月期末 (第2期末)	2016年2月期末時点 (第8期末)
長期化	平均調達期間	3.9年	6.4年 ↑
固定化	固定金利比率	65.9%	85.9% ↑
資金調達手段の多様化	有利子負債に占める社債の割合	0%	9.7% ↑
借入期日の分散	借入期間の分散	借入期間1-8年	借入期間1-13年 ↑
信用力の強化	外部格付け(JCR)	AA-(安定的)	AA(安定的) ↑
コミットメントラインの設定	コミットメントライン設定契約	—	60億円 ↑
投資主リターン最大化			
コスト低減	平均調達金利	0.93%	0.87% ↓
LTVコントロール 45%~55%	総資産LTV	49.4%	49.0% ↓

上場以降のトラック・レコード

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

1口当たりNAVの成長

DPUの成長²

- 2015年8月期末時点の決算数値を基に、2015年9月1日に新規取得を行った5物件の含み益を加算して試算。
- OPD込の1口当たり分配金。
- 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。
- 2015年10月14日付「平成27年8月期決算短信」記載の2016年8月期の分配金予想数値。
- 2016年4月13日付「平成28年2月期決算短信」記載の2016年8月期の分配金予想数値。

05 着実な成長の軌跡

29 成長へのロードマップ

36 「ベスト・イン・クラスのJ-REIT」としての上場以来3年間の実績

成長へのロードマップ



真に投資主のニーズに応え続ける投資法人

「ベスト・イン・クラス」の上場以来3年間の実績

■ 常に投資主価値の継続的な成長のために最適な選択を追求

外部成長	内部成長	財務戦略
資産規模の拡大 <ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模3,846億円を達成 ■ IPO以来3年で84.3%成長 	高稼働の維持 <ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的に99%以上を維持 	3年連続グローバルオファリング <ul style="list-style-type: none"> ■ IPO以来全件グローバルオファリング
多様なチャネルからの取得実績 <ul style="list-style-type: none"> ■ RoFLからの取得に加え、スポンサーのJV及び開発ファンド、第三者からも取得 	継続的な賃料増額 <ul style="list-style-type: none"> ■ 全ての期において増額改定の実現 ■ IPO以来、減額改定なし 	財務安定性の強化 <ul style="list-style-type: none"> ■ 借入期間の長期化、分散化、金利の固定化 ■ 投資法人債の発行、コミットメントラインの設定
豊富なパイプライン <ul style="list-style-type: none"> ■ 業界随一の資産規模 ■ 安定稼働物件に加え、スポンサーによる開発物件の購入機会も拡大 	高い再契約率 <ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的に85%以上を維持 	信用格付けの強化 <ul style="list-style-type: none"> ■ AA(安定的)へ格上げ達成
戦略的資産入替 <ul style="list-style-type: none"> ■ アクティブアセットマネジメントの一環として資産入替えを実行 	ダウンタイムなしテナント入替 <ul style="list-style-type: none"> ■ IPO以降テナント入替のあったもののうち、76%でダウンタイムなし入替、全件増額改定 	市場を睨んだ財務運営 <ul style="list-style-type: none"> ■ 迅速な意思決定によりマイナス金利を実現 ■ 金利固定化の時期及び比率を機動的に調整

J-REIT業界初導入の革新的な施策

- J-REIT初の継続的利益超過分配の導入
- ブリッジスキームを活用した業界初のOTA導入
- 業績連動の資産運用会社の経営陣の賞与
- 公募増資時は海外に渡航せず全て電話会議で対応
- 最小の投資口価格での上場(小口化)
- 決算説明会に電話会議システムを導入

NAV + 55.3% の成長

DPU + 24.6% の成長

06 Appendix

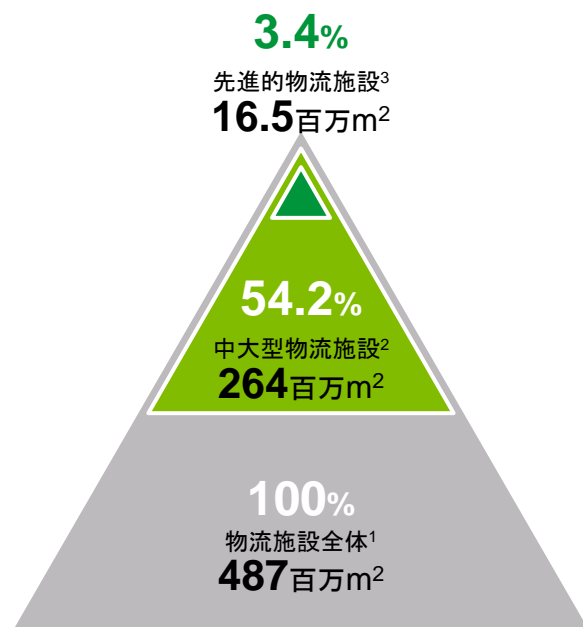
- 32 物流施設への底堅い需要は継続
- 33 先進的物流施設の需要をけん引するドライバー
- 34 GLP投資法人: 上場前のトラックレコード
- 35 GLP投資法人のポートフォリオ概要
- 36 ポートフォリオ及びテナント分散の状況
- 37 含み益の拡大
- 38 上場以来のDPUの推移
- 39 一時的効果を除外したDPUの推移
- 40 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 41 GLP投資法人が採用する革新的な取り組み
- 42 サステナビリティに関する取り組み
- 43 ポートフォリオ一覧(2016年2月期末時点)
- 46 鑑定評価額一覧(2016年2月期末時点)
- 49 Global Logistic Properties Limited (“GLP”)
- 50 RoFL一覧
- 51 GLPファンド保有物件の概要
- 52 有利子負債の状況(2016年2月期末時点)
- 56 良好な資金調達環境
- 57 投資口価格の推移
- 58 投資主の状況(2016年2月期末時点)

物流施設への底堅い需要は継続

- 先進的物流施設の希少性は高く、日本の物流施設全体に占める割合は3.4%
- 高度経済成長期に建築された物流施設が建替時期を迎え、今後毎年一定量の建替えニーズが想定される

先進的物流施設のストック分析

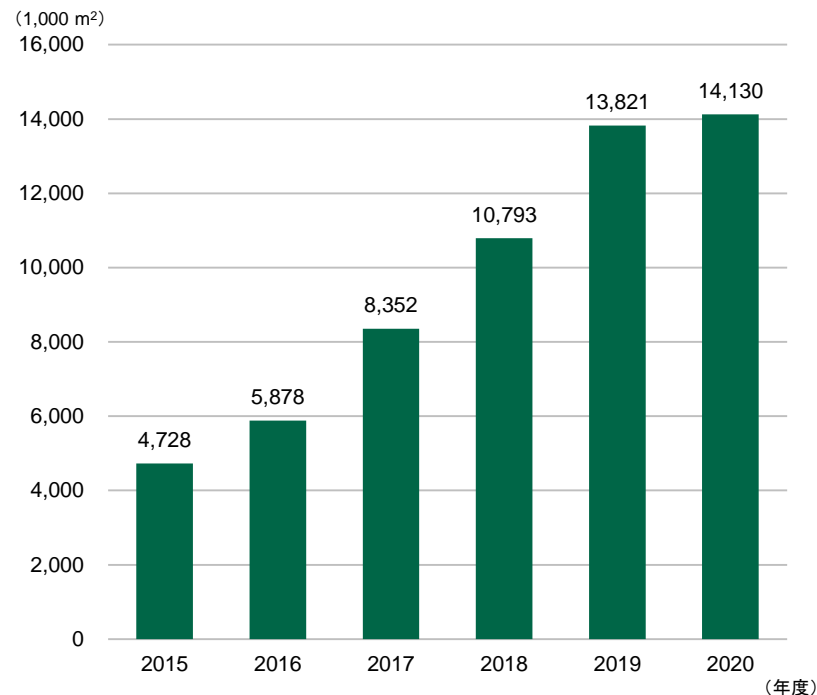
(2015年3月末時点)



出所：総務省、国土交通省、CBRE

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

建替時期を迎える物流施設の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」をもとに資産運用会社において作成。

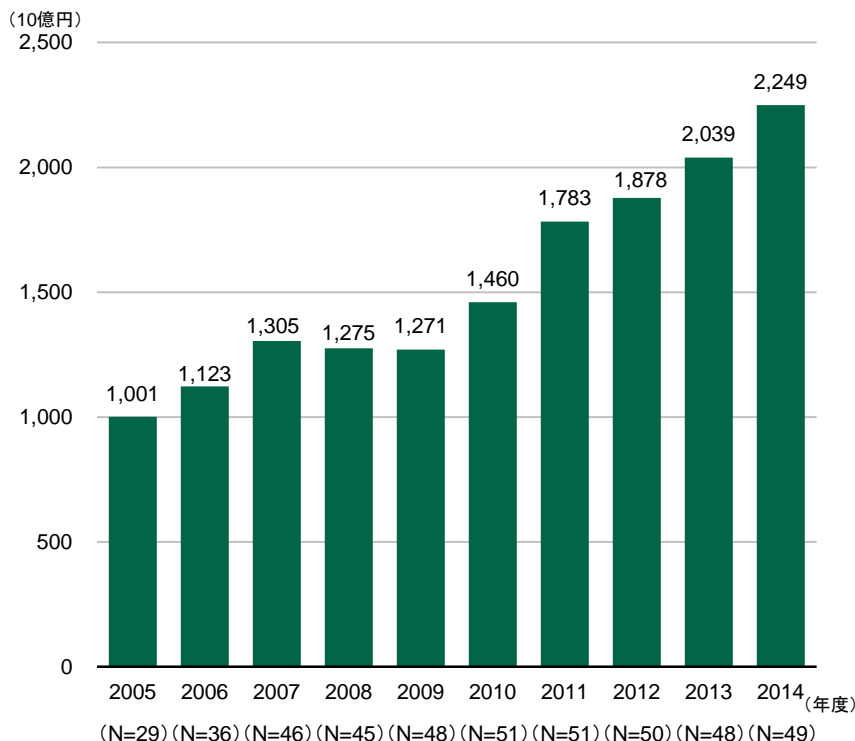
1. 経済耐用年数を50年と想定し、各年において当該経済的耐用年数を迎える物流施設(倉庫)の延べ床面積の合計を記載。

先進的物流施設の需要をけん引するドライバー

- 3PL市場は引き続き業容を拡大しており、先進的物流施設への需要は継続
- EC市場は2020年には約25兆円まで拡大することが予想され、年間約100万m²の新規需要が期待される¹

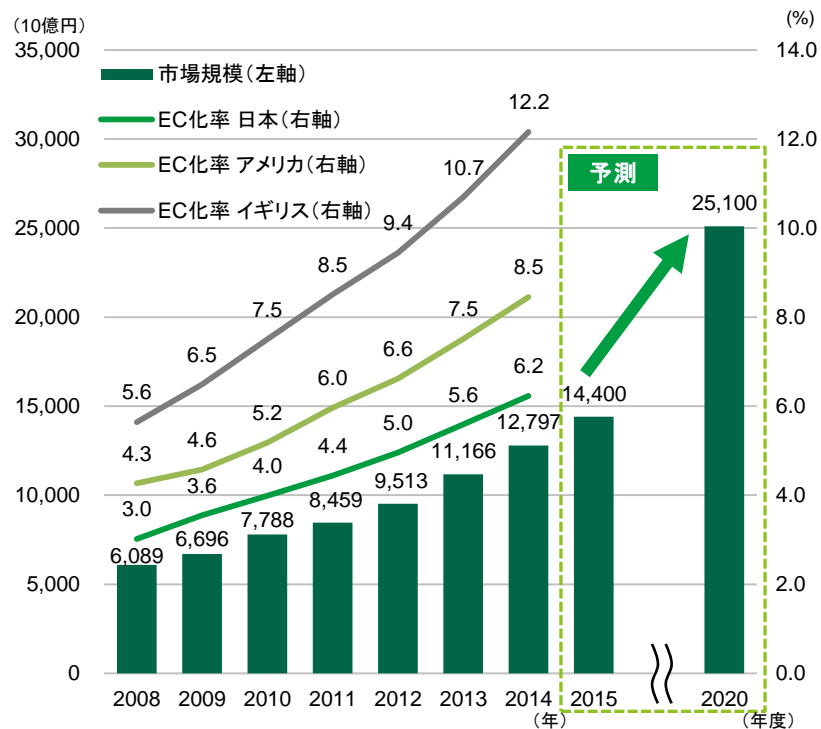
1. 出所: JLL

3PL市場規模の推移



出所: 月刊ロジスティクス・ビジネス
 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. 「N」は、各年度における集計対象事業者の数を示す。

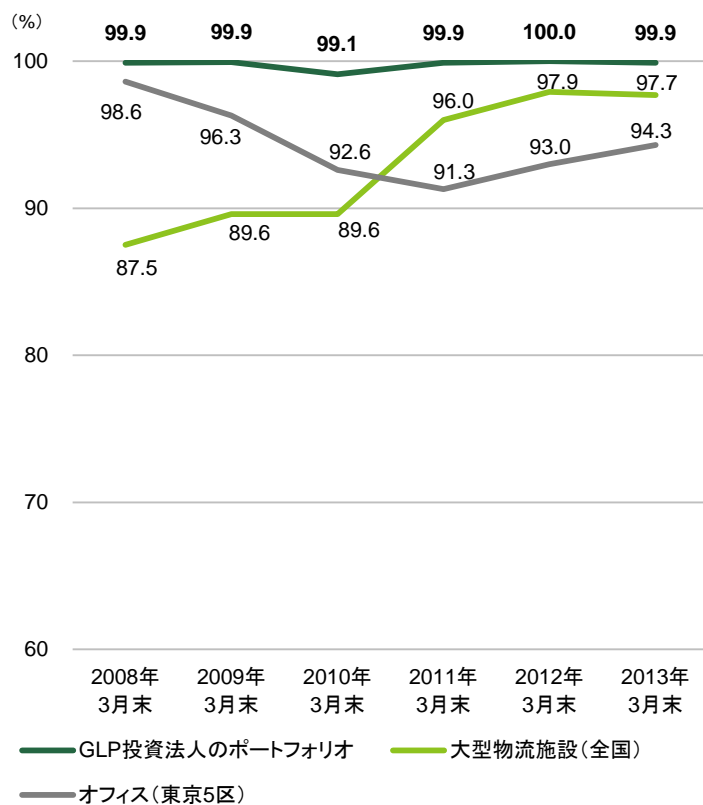
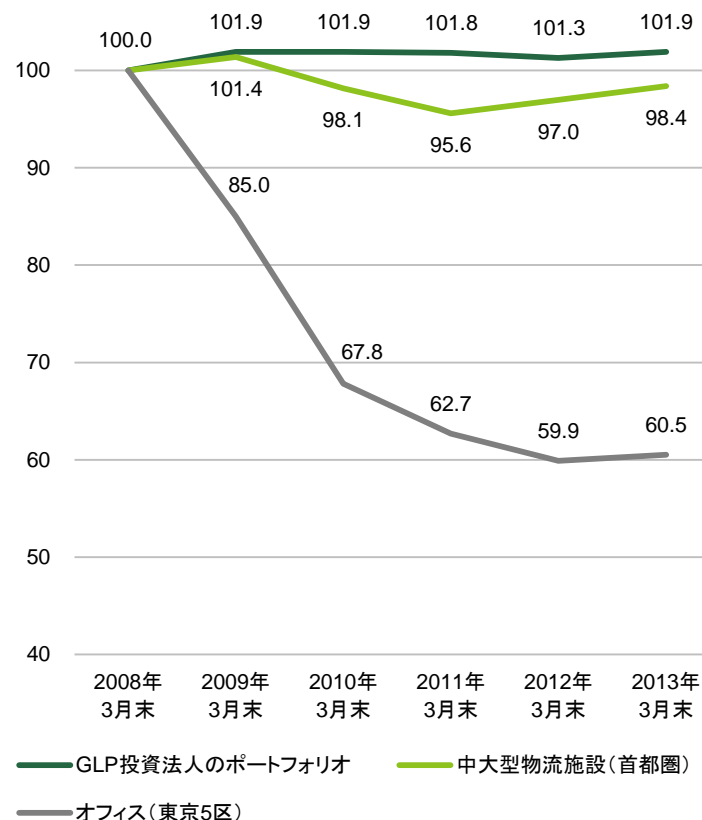
日本と主要地域のEC化率と市場規模の比較



出所: (2014年まで) 経済産業省、(2015年以降) 野村総研、Euromonitor International, 2014

GLP投資法人: 上場前のトラックレコード

■ GLP投資法人のポートフォリオは、景気やマーケットの需給に影響を受けず安定したトラックレコードを有する

稼働率¹賃料水準²

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

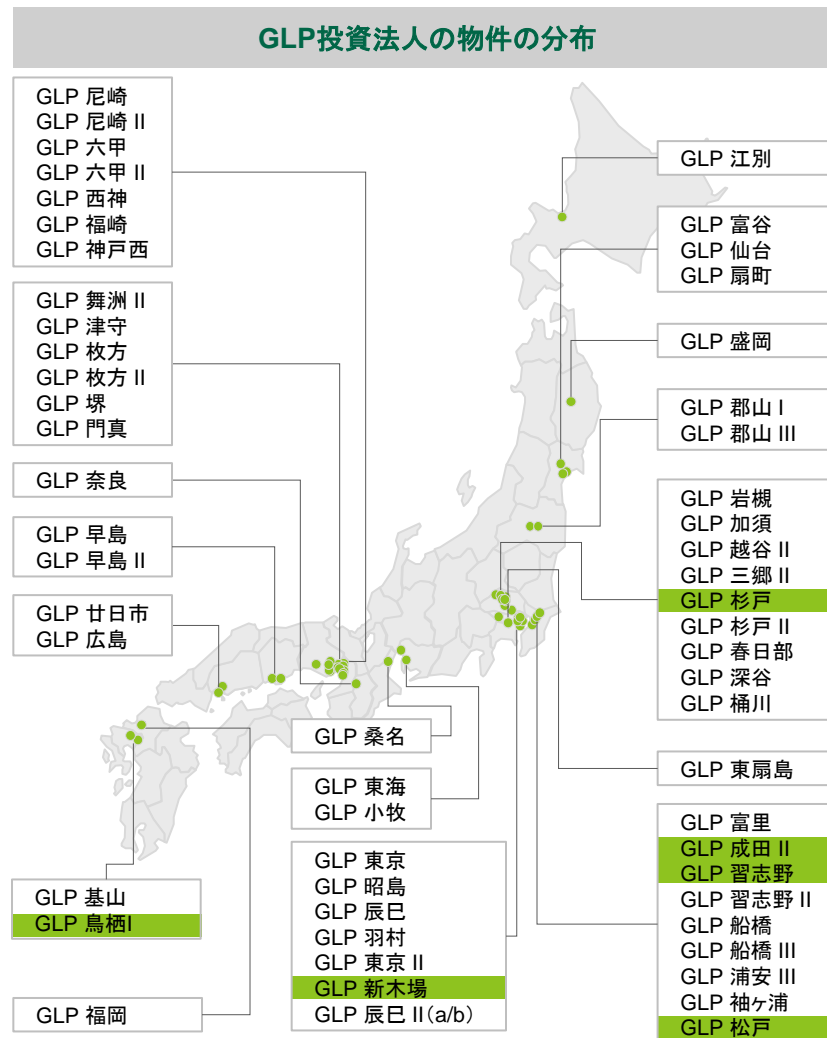
1. 大型物流施設(全国)は、国内に所在し、延床面積が5,000m²以上の物流施設の稼働率の推移を示す。

2. GLP投資法人の取得資産の賃料水準については、2013年2月期末時点で保有していた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)の賃料水準は募集賃料ベース、オフィス(東京5区)の賃料水準は成約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。

GLP投資法人のポートフォリオ概要

ポートフォリオ概要	
2016年2月期末時点	
物件数	■ 58物件
資産規模 ¹	■ 3,846億円
賃貸可能面積	■ 1,914千m ²
加重平均残存賃貸借期間	■ 4.5年
稼働率	■ 99.1%
延べテナント数	■ 90

1. 取得価格ベース。

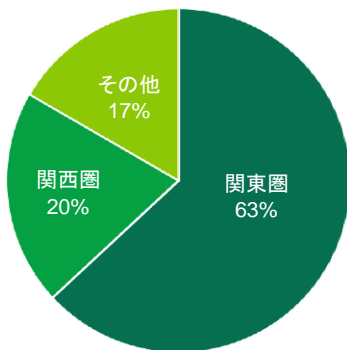


1. ハイライト物件は、2016年2月期取得物件。

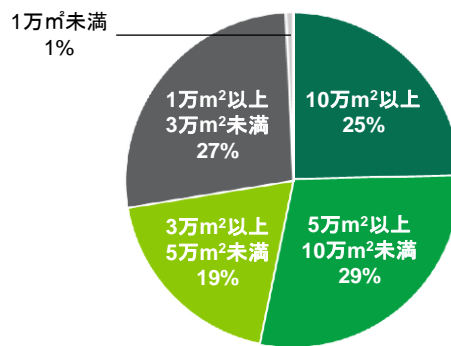
ポートフォリオ及びテナント分散の状況

(58物件ベース:2016年2月末時点)

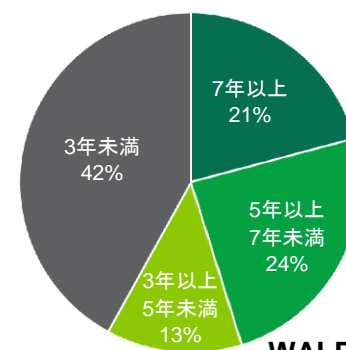
エリア別比率



延床面積別比率

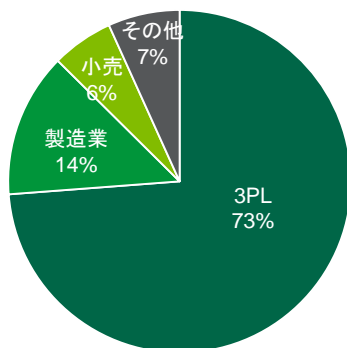


残存賃貸借期間別比率

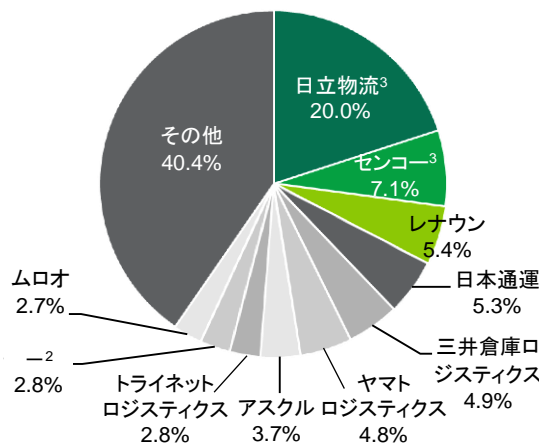


WALE: 4.5年

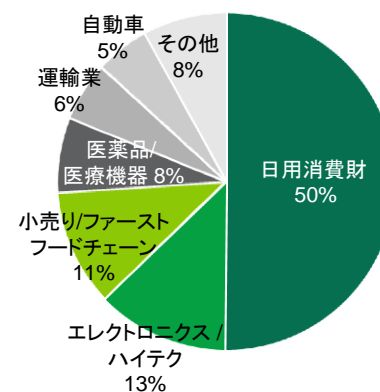
テナント属性別分散



上位10テナント



エンドユーザーの業種別分散



1. エリア別比率及び延床面積別比率のデータは取得価格ベースで算出。残存賃貸借期間別比率、テナント属性別分散、上位10テナント及びエンドユーザーの業種別分散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。

2. 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。

3. 日立物流及びセンコーはそのグループ会社を含む。

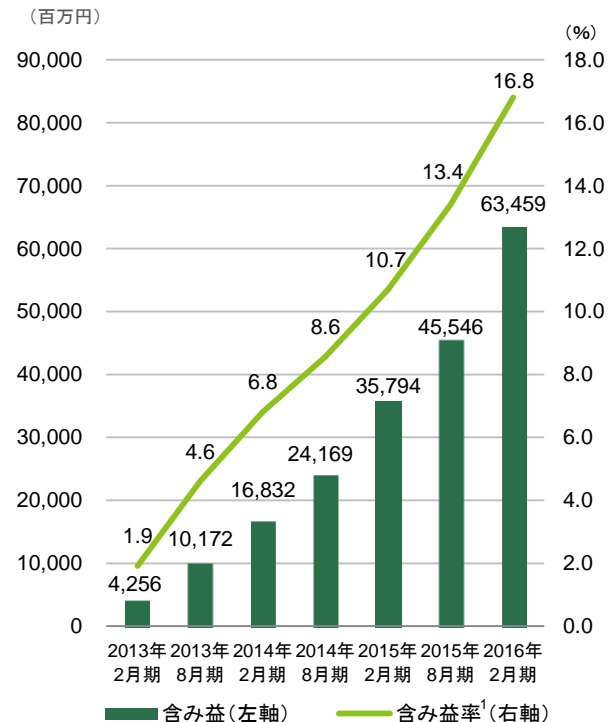
含み益の拡大

- キャップレート¹は縮小傾向、保有物件の含み益²が拡大
- 2016年2月末日現在、含み益²は約63,459百万円

鑑定評価キャップレートの推移

物件数 取得時期	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
上場時 32物件 ³ 2013年1月及び 2013年2月	220,518	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%
第1回PO 9物件 2013年10月及び 2014年3月	56,000	5.6%	—	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%
第2回PO 10物件 ⁴ 2014年4月及び 2014年9月	60,530	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%
第3回PO 6物件 2015年5月及び 2015年9月	45,240	5.2%	—	—	—	—	—	5.0%	4.9%

含み益の推移

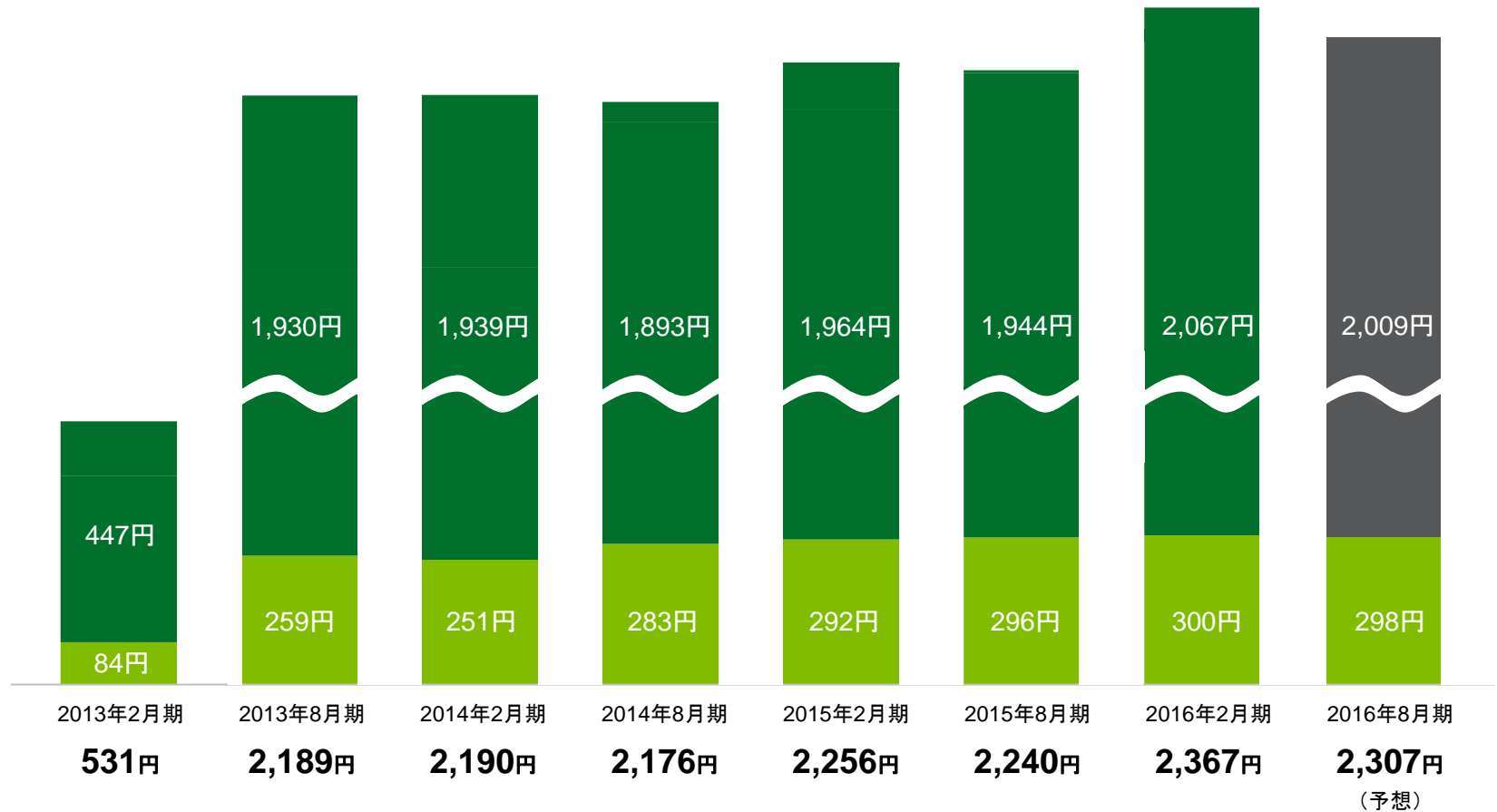


1. 各時点における鑑定上のNOIを鑑定評価額で割ったもの。
 2. 期末鑑定評価額・期末簿価にて計算。
 3. 2016年1月27日付売却の「GLP 鳥栖III」を除く。
 4. 2016年1月27日付売却の「GLP 筑紫野」を除く。

1. 含み益率=含み益(期末鑑定評価額 - 期末簿価) / 期末簿価

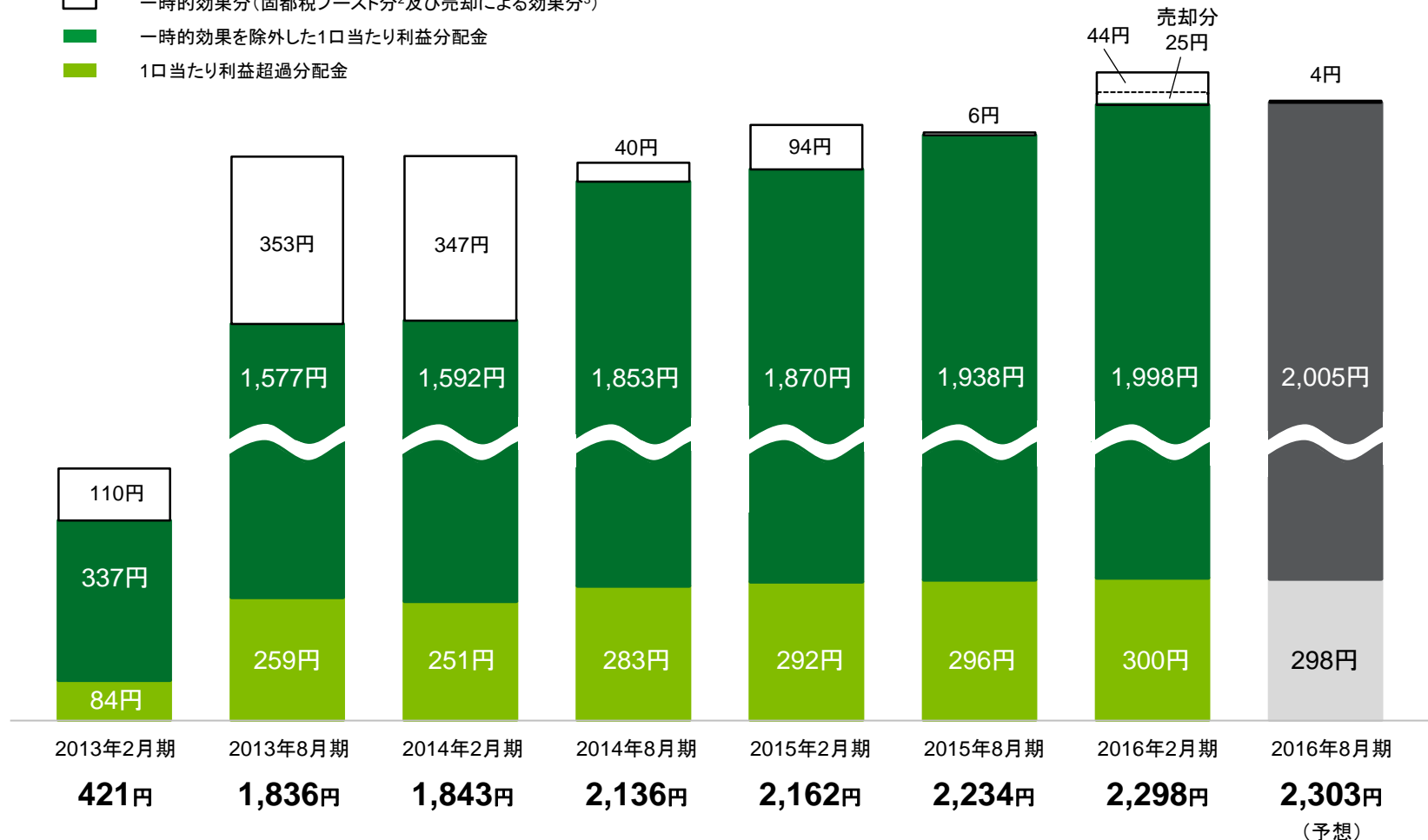
上場以来のDPUの推移

- 1口当たり利益分配金
- 1口当たり利益超過分配金



一時的効果¹を除外したDPUの推移

- 一時的効果分(固都税ブースト分²及び売却による効果分³)
- 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



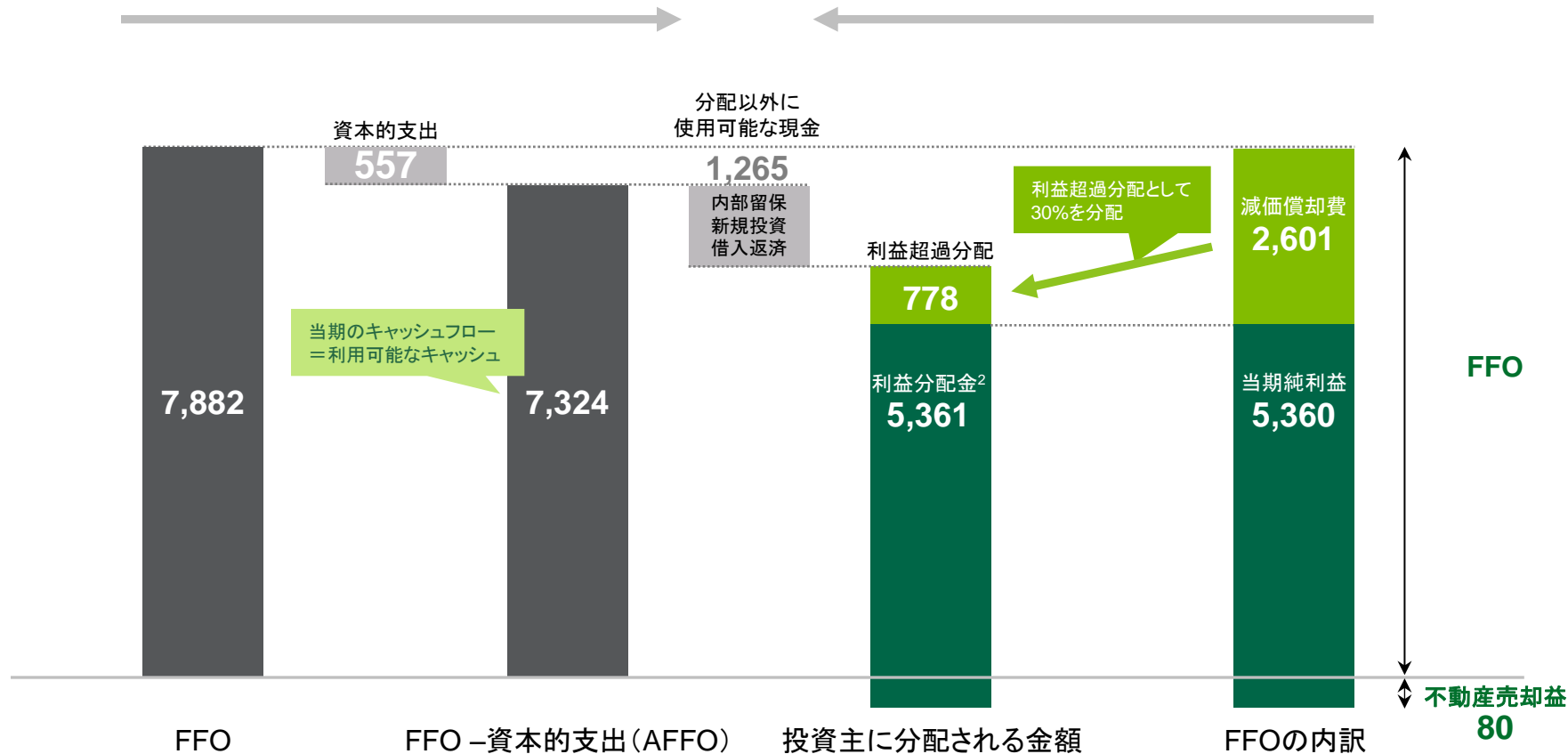
1. 「一時的効果分」には、固都税ブースト分と売却による効果分を含む。

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。この固都税が費用化されていないことによる影響額(「固都税ブースト分」)は、取得した年の翌年の固定資産税等の賦課決定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円がこれに該当する。

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2016年2月期実績)



1. 金額は2016年2月期実績(百万円)を切り捨てて記載。
 2. 利益分配金には前期未処分利益1百万円を含む。

GLP投資法人が採用する革新的な取り組み

最高水準のポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 業界最高水準の先進的物流施設ポートフォリオ ■ <u>スポンサー旗艦物件の取得</u> (GLP 東京 II、GLP 東京及びGLP 尼崎を取得)
豊富な外部成長機会	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>売買予約契約(Purchase Option)</u>や<u>物件情報提供契約(Right of First Look)</u>などスポンサーサポートによる豊富かつ具体的な外部成長機会
OPD(利益超過分配) (Optimal Payable Distribution)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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“<u>OPD(利益超過分配)</u>”の採用
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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した<u>業績連動型</u> ■ 資産運用会社の経営陣に対するボーナスが「EPU(1口当たり当期純利益)」と「投資口価格の相対的パフォーマンス(対東証リート指数)」に連動した<u>インセンティブ型報酬</u>
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	<ul style="list-style-type: none"> ■ J-REITにおける過去最大級となるオファリング<u>総額約1,110億円</u>のIPOを実施 ■ <u>投資口の小口化</u>(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
スポンサーのコミットメント	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーが<u>投資口の約15%を保有</u>することで、スポンサーと投資主の利益を一致
利害関係人取引に対する 厳格なガバナンス体制	<ul style="list-style-type: none"> ■ コンプライアンス委員会・投資委員会の外部委員による利害関係人取引に対する<u>拒否権</u> ■ 外部委員選任における投資法人役員会での<u>拒否権</u>
OTAの活用 (Optimal Takeout Arrangement)	<ul style="list-style-type: none"> ■ GLP投資法人が指定したタイミングで、取得価格を一定程度低減させた形で物件を取得することが可能となるスキームをJ-REITで初めて採用
IRにおける新しい施策の導入	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公募増資時ロードショーにおける効率的な運営(<u>海外投資家向けマネジメント・コールの開催</u>、日本の発行体では初の<u>海外投資家とは全て電話会議での対応</u>) ■ 決算説明会における参加者の利便性を高めるための<u>電話会議システムの導入</u> ■ <u>日英同時</u>のディスクロージャー

サステナビリティに関する取り組み

各種認証の取得

■ DBJ Green Building認証の取得 (9物件)



■ BELS評価を取得 (6物件)*1

評価ランク ★★★★★



GLP 神戸西*1

評価ランク ★★★★★



GLP 三郷II*1

GLP 杉戸*1

GLP 鳥栖I*1



GLP 郡山



GLP 岩槻

*1 2016年2月17日付にて評価を取得

■ CASBEE神戸 Aランク



GLP 神戸西

環境・社会に対する多様な取り組み



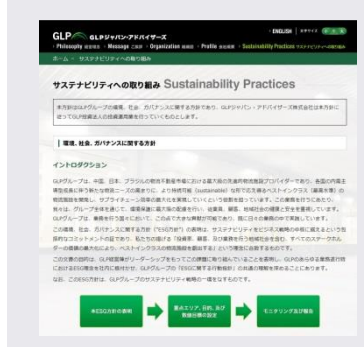
テナントに対する取り組み

■ テナントプログラムの策定



- 顧客満足度調査の実施
- テナントのBCPIに配慮

サステナビリティに関する方針策定・各種取り組みの開示



サステナビリティに関する取り組みが評価されGRESB¹において最高位であるGreen Starを取得(2015年)

1. GRESBとは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク調査で、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。

ポートフォリオ一覧 1 (2016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	5.9	56,105	56,105	100.0	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.3	34,582	34,582	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.9	27,356	27,356	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.3	27,042	27,042	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	4.0	104,543	104,543	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.4	10,668	0	0.0	0
関東圏-7	GLP 加須	11,500	3.0	76,532	76,532	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.6	19,706	19,706	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	4.9	101,272	100,162	98.9	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.8	31,839	31,839	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.1	18,460	18,460	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.5	43,537	43,537	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	3.8	59,208	59,208	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.3	12,925	12,925	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.0	40,277	40,277	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.8	18,281	18,281	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.6	45,582	45,582	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	4.7	64,198	64,198	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳 IIa	6,694	1.7	17,108	17,108	100.0	1
関東圏-20	GLP 辰巳 IIb	1,056	0.3	3,359	3,359	100.0	1

ポートフォリオ一覧 2 (2016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-21	GLP 東京 II	36,100	9.4	79,073	79,073	100.0	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.6	17,062	17,062	100.0	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	3.0	18,341	18,341	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.4	23,548	23,548	100.0	3
関東圏-25	GLP 成田 II	3,700	1.0	20,927	20,927	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	2.2	58,918	58,918	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.6	14,904	14,904	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.2	29,829	29,829	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.1	43,283	43,283	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.3	56,511	56,511	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.5	16,080	16,080	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.3	39,339	39,339	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	6.4	110,224	110,224	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.5	12,342	12,342	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.6	19,545	19,545	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.5	10,372	10,372	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	0.9	20,407	20,407	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.6	12,211	12,211	100.0	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.4	9,533	9,533	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,640	0.9	24,167	24,167	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.9	35,417	35,417	100.0	1

ポートフォリオ一覧 3 (2016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	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	0.7	20,466	20,466	100.0	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	1.1	24,335	24,335	100.0	1
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.7	27,671	21,591	78.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.6	32,343	32,343	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.3	13,574	13,574	100.0	1
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.6	14,447	14,447	100.0	1
その他-8	GLP 基山	4,760	1.2	23,455	23,455	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.5	37,256	37,256	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.4	18,489	18,489	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.9	20,402	20,402	100.0	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.5	10,981	10,981	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,300	2.7	52,709	52,709	100.0	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.4	13,155	13,155	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	1.0	21,003	21,003	100.0	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	0.4	14,641	14,641	100.0	1
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,220	2.4	74,860	74,860	100.0	1
合計		384,644	100.0	1,914,680	1,896,822	99.1	90

鑑定評価額一覽 1 (2016年2月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (百万円)	直接還元法 収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap(%)	DCF法 収益価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元 利回り(%)
関東圏-1	GLP 東京	森井総合鑑定株式会社	27,300	27,700	4.0%	26,800	3.8%	4.2%
関東圏-2	GLP 東扇島	森井総合鑑定株式会社	6,230	6,340	4.4%	6,120	4.2%	4.6%
関東圏-3	GLP 昭島	森井総合鑑定株式会社	8,640	8,790	4.6%	8,490	4.4%	4.8%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	5,590	5,620	4.9%	5,580	1-2y 4.9% 3-10y 5.0%	5.1%
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	19,200	19,700	4.9%	19,000	1-5y 4.6% 6-10y 4.8%	4.9%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	1,840	1,870	4.9%	1,830	5.0%	5.1%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	13,500	14,100	4.9%	13,300	1-5y 4.8% 6-10y 5.0%	5.1%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,770	2,830	5.0%	2,750	1y 4.9% 2-6y 5.0% 7-10y 5.1%	5.2%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	森井総合鑑定株式会社	22,500	22,700	4.5%	22,200	4.3%	4.7%
関東圏-10	GLP 岩槻	森井総合鑑定株式会社	8,150	8,290	4.5%	8,000	4.3%	4.7%
関東圏-11	GLP 春日部	森井総合鑑定株式会社	4,950	5,040	4.7%	4,860	4.5%	4.9%
関東圏-12	GLP 越谷 II	森井総合鑑定株式会社	11,500	11,700	4.4%	11,300	4.2%	4.6%
関東圏-13	GLP 三郷 II	森井総合鑑定株式会社	17,500	17,800	4.4%	17,200	4.2%	4.6%
関東圏-14	GLP 辰巳	森井総合鑑定株式会社	6,040	6,150	4.1%	5,920	3.9%	4.3%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	8,850	8,980	4.7%	8,800	1-3y 4.6% 4-10y 4.7%	4.9%
関東圏-16	GLP 船橋 III	森井総合鑑定株式会社	3,870	3,930	4.5%	3,800	4.3%	4.7%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	森井総合鑑定株式会社	7,580	7,690	5.0%	7,460	4.8%	5.2%
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社谷澤総合鑑定所	20,200	20,300	4.3%	20,100	1-2y 4.2% 3-10y 4.3%	4.4%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	森井総合鑑定株式会社	7,740	7,880	4.1%	7,590	3.9%	4.3%
関東圏-20	GLP 辰巳 II b	森井総合鑑定株式会社	1,140	1,160	4.8%	1,110	4.6%	5.0%

1. 「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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。

鑑定評価額一覽 2 (2016年2月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (百万円)	直接還元法 収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	DCF法 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	38,800	39,500	4.1%	38,000	3.9%	4.3%
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	2,620	2,610	5.0%	2,630	1-3y 4.9% 4-10y 5.1%	5.2%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	12,200	12,500	4.2%	12,000	1-2y 4.1% 3-7y 4.2% 8-10y 4.3%	4.4%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,530	5,610	4.7%	5,500	1-2y 4.6% 3-10y 4.8%	4.9%
関東圏-25	GLP 成田 II	株式会社谷澤総合鑑定所	3,870	3,920	4.9%	3,850	1-2y 4.8% 3-10y 5.0%	5.1%
関東圏-26	GLP 杉戸	森井総合鑑定株式会社	9,240	9,690	4.6%	9,040	4.4%	4.8%
関東圏-27	GLP 松戸	森井総合鑑定株式会社	2,700	2,740	4.9%	2,650	4.7%	5.1%
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,090	6,180	5.1%	6,000	4.7%	5.4%
関西圏-2	GLP 枚方 II	一般財団法人日本不動産研究所	8,770	8,870	4.8%	8,670	4.6%	5.0%
関西圏-3	GLP 舞洲 II	一般財団法人日本不動産研究所	10,700	10,800	5.1%	10,600	4.5%	5.2%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,250	2,280	5.4%	2,220	5.1%	5.7%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	5,710	5,720	5.3%	5,690	4.9%	5.5%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	27,100	27,500	4.6%	26,700	4.4%	4.8%
関西圏-7	GLP 尼崎 II	一般財団法人日本不動産研究所	2,240	2,280	5.2%	2,200	4.9%	5.6%
関西圏-8	GLP 奈良	森井総合鑑定株式会社	2,860	2,900	5.8%	2,820	5.6%	6.0%
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,200	2,230	5.2%	2,170	5.0%	5.5%
関西圏-10	GLP 六甲 II	株式会社谷澤総合鑑定所	4,230	4,290	5.1%	4,210	1-5y 5.1% 6-10y 5.3%	5.3%
関西圏-11	GLP 門真	一般財団法人日本不動産研究所	3,050	3,060	5.0%	3,030	4.6%	5.1%
関西圏-12	GLP 西神	一般財団法人日本不動産研究所	1,610	1,630	5.2%	1,580	5.0%	5.5%
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,080	4,130	5.2%	4,020	4.8%	5.6%
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,590	7,670	5.0%	7,500	4.9%	5.5%

1. 「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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 (2016年2月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 (百万円)	直接還元法 収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	DCF法 収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	872	891	6.3%	864	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,000	3,060	5.5%	2,970	5.4%	5.7%
その他-3	GLP 郡山 I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,480	4,560	5.6%	4,450	1-2y 5.4% 3-10y 5.5%	5.8%
その他-4	GLP 郡山 III	株式会社谷澤総合鑑定所	2,690	2,630	5.6%	2,720	1-5y 5.3% 6-9y 5.4% 10y 5.5%	5.8%
その他-5	GLP 東海	森井総合鑑定株式会社	7,340	7,460	4.8%	7,220	4.6%	5.0%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,340	1,350	5.9%	1,320	5.7%	6.1%
その他-7	GLP 早島 II	一般財団法人日本不動産研究所	2,670	2,690	5.4%	2,640	5.2%	5.6%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	5,390	5,420	5.2%	5,350	4.6%	5.6%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,240	6,370	5.3%	6,180	1y 5.0% 2-10y 5.2%	5.5%
その他-11	GLP 江別	森井総合鑑定株式会社	2,000	2,030	5.6%	1,970	5.4%	5.8%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,360	4,410	5.5%	4,340	1-6y 5.5% 7-10y 5.7%	5.7%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,390	2,400	5.5%	2,390	1-7y 5.5% 8-10y 5.7%	5.7%
その他-14	GLP 小牧	森井総合鑑定株式会社	11,900	12,100	4.7%	11,700	4.5%	4.9%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,560	1,590	6.1%	1,550	5.7%	6.0%
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,020	4,080	5.6%	3,960	5.4%	5.9%
その他-17	GLP 福岡	一般財団法人日本不動産研究所	1,630	1,650	5.4%	1,610	5.0%	5.8%
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	9,840	9,940	4.9%	9,740	4.4%	5.3%
合計			440,252	447,311	4.7%	434,264		4.9%
OTA 対象資産	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,030	5,020	5.2%	5,030	1Y-9Y 4.8% 10Y : 5.0%	5.1%

- 「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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。
- OTA対象資産である、GLP 野田吉春については平成28年2月29日を価格時点とする調査価格を記載。

Global Logistic Properties Limited (“GLP”)

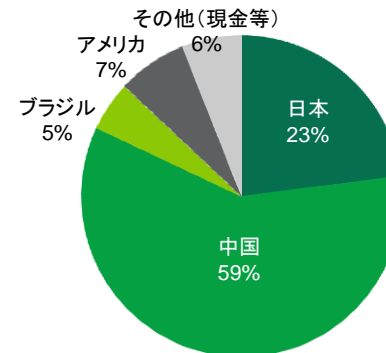
会社概要

会社名	Global Logistic Properties Limited
上場取引所	シンガポール証券取引所
営業収益 ¹	708 百万USD
保有資産総額 ²	343 億USD
時価総額 ³	93 億SGD
主要株主 ⁴	GIC(シンガポール政府投資公社)(35.8%)
事業概要	中国、日本、ブラジル及びアメリカにおける、 延床面積ベースで最大級の先進的物流施設プロバイダー
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物流不動産専業 ■ 世界有数の物流マーケットのみに特化 ■ ローカル社員による不動産マネジメント ■ グローバル投資家と強固なリレーションを活用し、 業界最高水準のファンドマネジメント・プラットフォームを構築

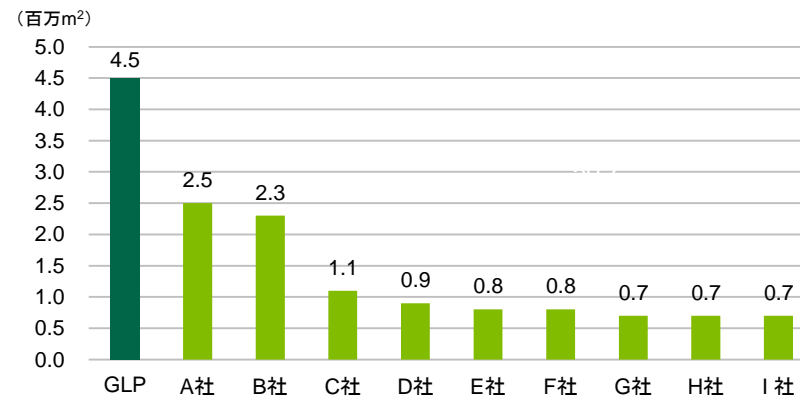
出所: GLP Annual Report 2015、GLP Company Overview March

1. 2015年3月期(年間)。
2. 2015年12月末時点。
3. 2016年3月末時点。
4. 2015年3月末時点。

NAV



主要な賃貸用物流施設運営事業者の国内ポートフォリオの規模



出所: CBRE(2015年12月末時点。)

RoFL一覧

地域	名称	所在地	建築時期 ¹	賃貸可能面積 ² (m ²)
関東圏	GLP 船橋 II	千葉県船橋市	1989年 1月 13日	34,699
関東圏	GLP 成田	千葉県山武郡	2003年 9月 18日	43,055
関東圏	GLP 新砂	東京都江東区	1987年 3月 31日	44,447
関東圏	GLP 浦安	千葉県浦安市	2003年 4月 7日	25,839
関東圏	GLP 浦安 II	千葉県浦安市	1989年 11月 29日	32,595
関東圏	GLP 浦安 IV	千葉県浦安市	1981年 6月 15日	58,251
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	2005年 6月 13日	95,335
関東圏	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	1999年 12月 24日	23,832
関東圏	GLP 三郷	埼玉県三郷市	2006年 1月 25日	46,892
関東圏	GLP 草加	埼玉県草加市	1988年 4月 18日	77,236
関東圏	GLP 厚木 II	神奈川県愛甲郡	2016年 6月 (予定)	74,177
関西圏	GLP 大阪	大阪府大阪市	2004年 8月 19日	128,504
関西圏	GLP 舞洲 I	大阪府大阪市	2006年 7月 10日	72,947
関西圏	GLP 摂津	大阪府摂津市	1968年 2月 21日	38,997
関西圏	GLP 西宮	兵庫県西宮市	1979年 10月 31日	19,766
関西圏	GLP 深江浜	兵庫県神戸市	2007年 2月 28日	19,386
関西圏	GLP 滋賀	滋賀県草津市	1991年 10月 16日	29,848
その他	GLP 藤前	愛知県名古屋市	1987年 10月 21日	12,609
その他	GLP 富谷 IV	宮城県黒川郡	1998年 11月 24日	32,562
その他	GLP 札幌	北海道札幌市	1983年 2月 7日	17,417
合計				372,039

1. 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載。

2. 「賃貸可能面積」は、2016年3月31日現在において各物件に係る建物の賃貸が可能面積であり、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 厚木II」については現時点の仕様であるため、今後変更になる可能性がある。

GLPファンド保有物件の概要

GLPグループの開発ファンドで保有する物件

物件名	開発開始(予定)時期 ¹	竣工(予定)時期	延床(予定)面積(千m ²)
GLP 三郷 III(埼玉県)(竣工済)	2012年4月	2013年5月	95
GLP 岡山総社 I(岡山県)(竣工済)	2012年6月	2013年2月	78
GLP 厚木(神奈川県)(竣工済)	2012年11月	2013年12月	107
GLP・MFLP市川塩浜(千葉県)(竣工済)	2012年12月	2014年1月	122
GLP 綾瀬(神奈川県)(竣工済)(BTS)	2013年2月	2015年4月	69
GLP 座間(神奈川県)(竣工済)	2013年10月	2015年6月	132
GLP 八千代(千葉県)(竣工済)	2013年12月	2015年12月	72
GLP 狭山日高 I(埼玉県)(竣工済)	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)(竣工済)	2014年1月	2015年9月	111
GLP 吉見(埼玉県)(BTS)(竣工済)	2014年7月	2015年9月	62
GLP 岡山総社 II(岡山県)(竣工済)	2014年9月	2015年10月	78
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	32
GLP 流山 I(千葉県)	2015年12月	2018年1~3月	130
GLP 流山 II(千葉県)	2015年12月	2018年4~6月	96
GLP 流山 III(千葉県)	2015年12月	2018年10~12月	91

GLPグループのJVで保有する物件

物件名	延床面積(千m ²)
GLP 川崎(神奈川県)	160
GLP 大阪 II(大阪府)	136
GLP 柏(千葉県)	117
GLP 市川(千葉県)	66
GLP 若洲(東京都)	25
GLP 船橋 IV(千葉県)	7



GLP 川崎



GLP 大阪II

出所: GLP開示資料、2015年度第3四半期GLP Investor Presentation (GFAについては掲載未済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。



GLP 三郷III



GLP 岡山総社

有利子負債の状況 1 (2016年2月期末時点)

期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 ²
5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	24,300	1.12500% ¹	2013/1/4	2018/1/4
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	20,800	1.40500% ¹	2013/1/4	2020/1/4
7年	株式会社三井住友銀行	3,250	1.03000% (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% ¹	2013/2/1	2021/2/1
3年	株式会社三井住友銀行	1,200	0.37045%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.37045%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.37045%	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% ¹	2014/1/6	2021/12/20
7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,800	0.91750% (固定金利)	2014/3/3	2021/2/26
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	6,900	0.45000%	2014/3/3	2017/2/28
5年		12,300	0.75875% ¹	2014/3/3	2019/2/28
7年		6,100	1.08550% ¹	2014/3/3	2021/2/28
10年		3,140	1.55850% ¹	2014/3/3	2024/2/29
2.7年		4,700	0.26045%	2014/6/30	2017/2/28
12年		1,000	1.48090% ¹	2014/6/30	2026/6/30
2年		3,700	0.25045%	2014/9/2	2016/9/2
8年		13,600	0.86200% ¹	2014/9/2	2022/9/2
13年		2,700	1.85400% ¹	2014/9/2	2027/9/2
2年		株式会社三井住友銀行	4,500	0.22545%	2015/1/5
2年	株式会社福岡銀行	500	0.22545%	2015/1/5	2016/12/20
4年	株式会社日本政策投資銀行	1,250	0.31000% (固定金利)	2015/1/5	2018/12/20
4年	三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.31000% (固定金利)	2015/1/5	2018/12/20
3.8年	株式会社三菱東京UFJ銀行	800	0.29000% (固定金利)	2015/5/1	2019/2/28
6年	株式会社三井住友銀行	2,700	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
6年	株式会社みずほ銀行	700	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30
6年	農林中央金庫	400	0.51900% ¹	2015/5/1	2021/4/30

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。

2. 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日。

有利子負債の状況 2 (2016年2月期末時点)

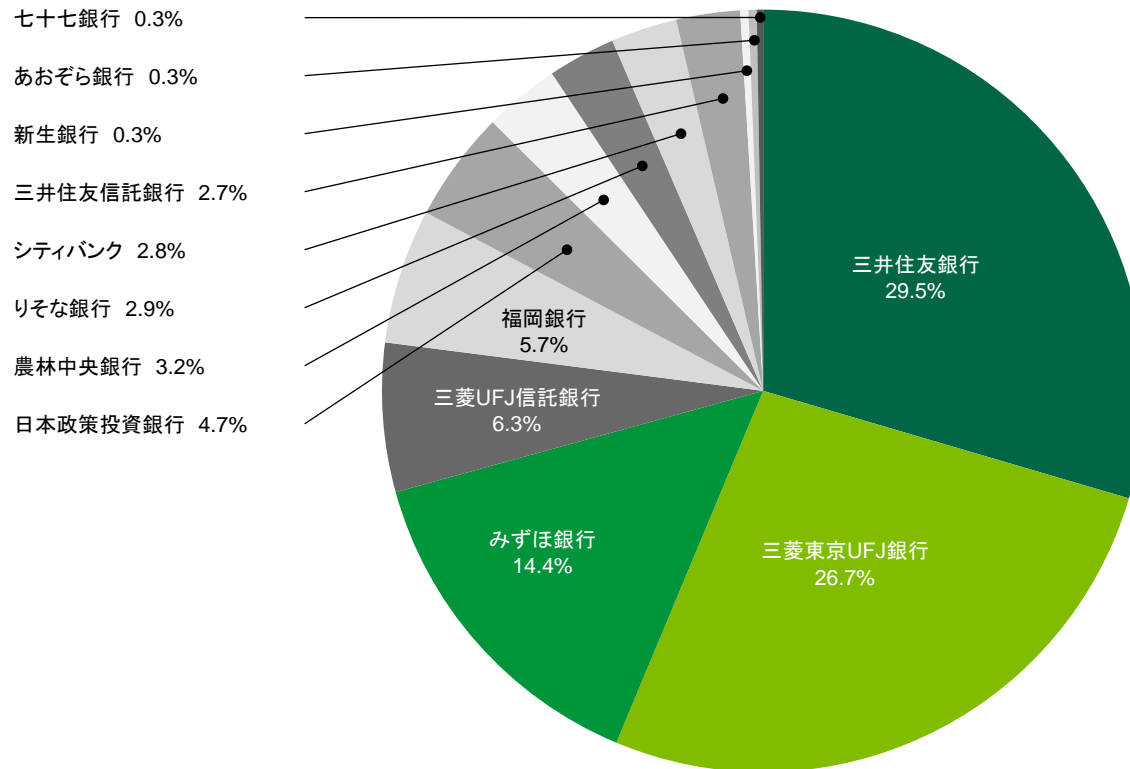
期間	借入先	借入残高(百万円)	利率(年率)	借入日	返済期限 ²
1年	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200	0.17545%	2015/9/1	2016/9/2
6.5年	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,050	0.61200% ¹	2015/9/1	2022/2/28
10年	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300	0.95900% ¹	2015/9/1	2025/9/1
3.2年	株式会社みずほ銀行	3,000	▲ 0.00900% ¹	2016/1/4	2019/2/28
3.2年	シティバンク銀行株式会社	500	▲ 0.00900% ¹	2016/1/4	2019/2/28
3.2年	株式会社福岡銀行	1,800	▲ 0.00900% ¹	2016/1/4	2019/2/28
5.2年	株式会社福岡銀行	1,400	0.35300% ¹	2016/1/4	2021/2/26
5.2年	農林中央金庫	1,400	0.35300% ¹	2016/1/4	2021/2/26
8.2年	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,900	0.61200% ¹	2016/1/4	2024/2/29
8.2年	株式会社りそな銀行	1,400	0.61200% ¹	2016/1/4	2024/2/29
10.2年	株式会社みずほ銀行	1,500	0.92700% ¹	2016/1/4	2026/2/27
11年	株式会社三井住友銀行	5,600	1.21500% ¹	2016/1/4	2026/12/21
11年	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,100	1.21500% ¹	2016/1/4	2026/12/21
12年	株式会社三井住友銀行	500	1.31200% ¹	2016/1/4	2027/12/20
12年	株式会社三菱東京UFJ銀行	400	1.31200% ¹	2016/1/4	2027/12/20
13年	株式会社三井住友銀行	600	1.56950% ¹	2016/1/4	2028/12/20
13年	株式会社三菱東京UFJ銀行	400	1.56950% ¹	2016/1/4	2028/12/20
6年	株式会社三井住友銀行	980	0.42135% ¹	2016/1/15	2022/1/14
6年	株式会社三菱東京UFJ銀行	850	0.42135% (固定金利)	2016/1/15	2022/1/14
6年	三菱UFJ信託銀行株式会社	610	0.42135% ¹	2016/1/15	2022/1/14
合計(全13行)		172,630			

期間	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
10年	第2回無担保投資法人債	2,000	0.98000%	2014/7/30	2024/7/30
6年	第3回無担保投資法人債	4,500	0.51000%	2014/12/26	2020/12/25
8年	第4回無担保投資法人債	1,500	0.68000%	2014/12/26	2022/12/26
12年	第5回無担保投資法人債	3,000	1.17000%	2014/12/26	2026/12/25
10年	第6回無担保投資法人債	1,500	0.88900%	2015/6/30	2025/6/30
合計		18,500			
有利子負債の合計		191,130	0.87%		

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。
 2. 返済期限が営業日ではない場合は翌営業日。

有利子負債の状況 3 (2016年2月期末時点)

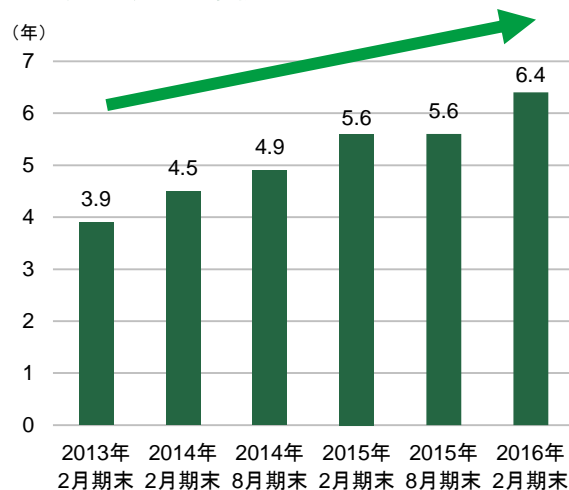
バンクフォーメーション



有利子負債の状況 4 (2016年2月期末時点)

借入を長期化

平均調達期間の推移



資金調達手段の多様化

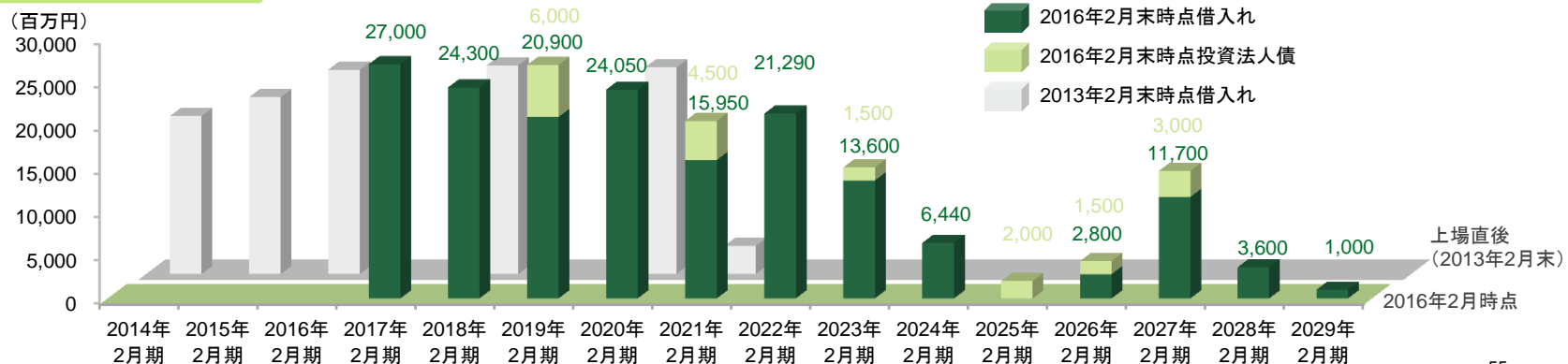
有利子負債に占める投資法人債の比率 9.7%(2016年2月末時点)

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	2015年6月30日
契約期間	2015年7月1日～2016年6月30日
契約締結先	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行

返済期限の分散¹

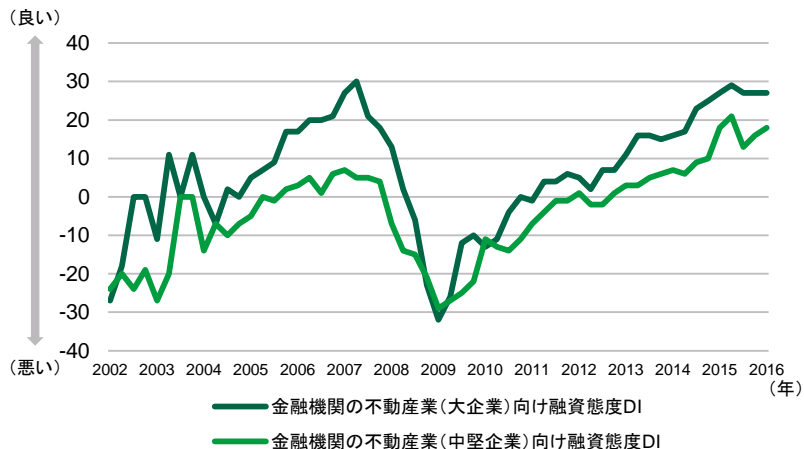
返済期限別残高



1. 前年3月1日から2月末日時点までの1年間に返済が来るローンを記載。

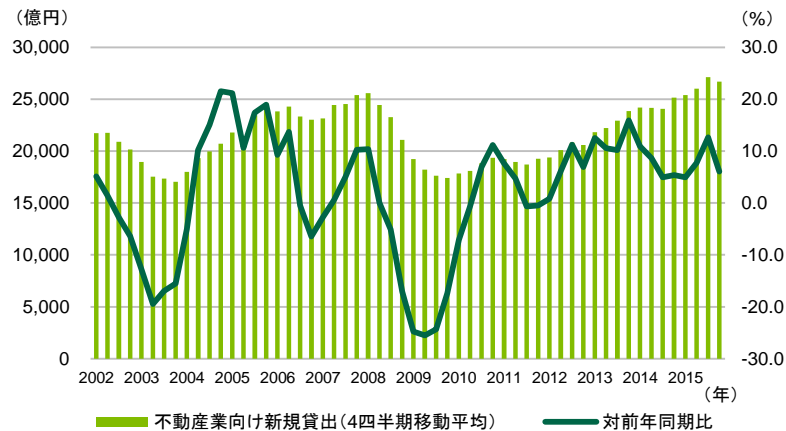
良好な資金調達環境

金融機関の貸出態度DI(不動産業)



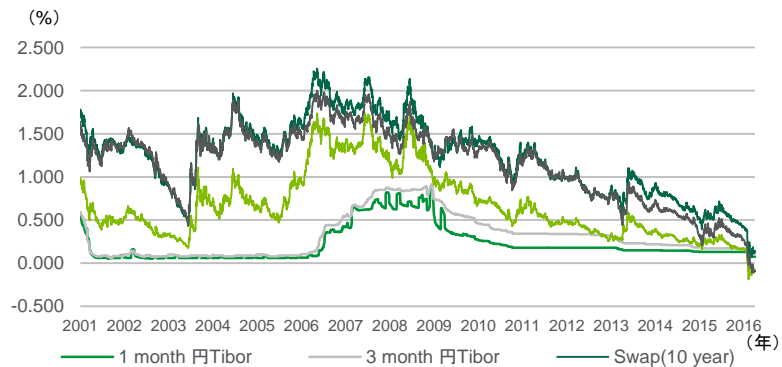
出所: 日銀短観(業種別)

不動産業向け新規貸出



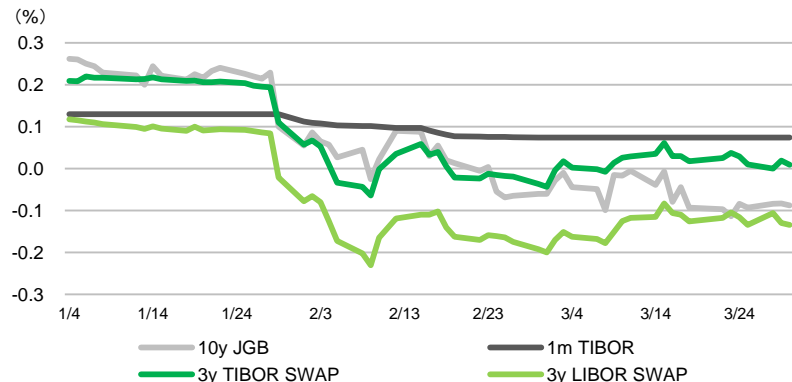
出所: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、「貸出先別貸出金」

長期金利と短期金利の推移



出所: Bloomberg

長期金利と短期金利の推移(2016年1月以降)



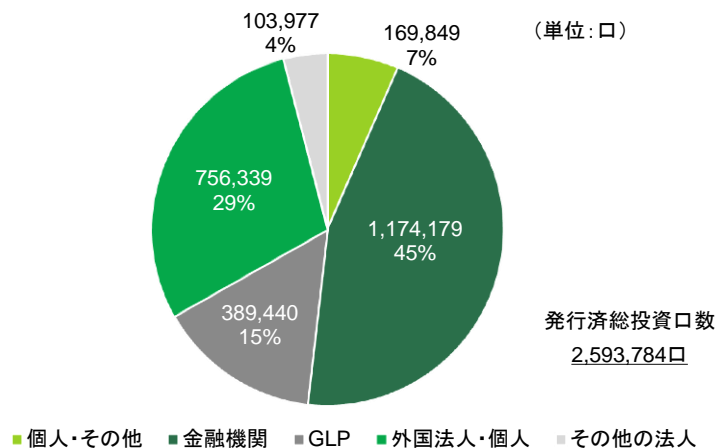
出所: Bloomberg

投資口価格の推移

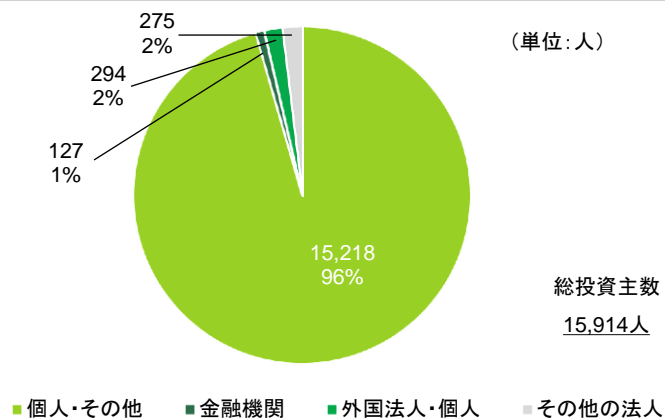


投資主の状況 (2016年2月期末時点)

所有者別投資口数¹



所有者別投資主数¹



1. 比率は四捨五入で記載。

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)	439,880	16.9
GLP Capital Japan 2 Private Limited	386,240	14.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	189,028	7.2
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	176,965	6.8
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	126,511	4.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	92,152	3.5
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	31,675	1.2
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	30,921	1.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	27,247	1.0
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 50523	25,588	0.9
合計	1,526,207	58.8

2. 比率は切り捨てで記載。

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。

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/>