

Global Logistic
Properties

GLP J-REIT



GLP 投資法人 (3281)

2015年2月期決算説明資料

2015年4月14日



Investment in Modern Logistics Facilities

01 2015年2月期決算の概要

- 04 2015年2月期:決算ハイライト
- 05 2015年2月期:分配金の変動(対前期比)
- 06 2015年2月期:決算の概要(対期首予想比)
- 07 2015年8月期及び2016年2月期業績予想の概要

02 物流不動産マーケットの動向

- 09 新規供給の堅調な消化
- 10 活発な物流不動産売買マーケット
- 11 稼働した物流施設の安定性

03 GLP投資法人のコミットメント

- 13 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-
- 14 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
- 15 「情報提供対象物件」(RoFL)による
業界随一のパイプライン
- 16 「情報提供対象物件」(RoFL)以外の
外部成長機会の追求
- 17 内部成長 5期連続の賃料増額を実現
- 18 収支向上の取り組み
- 19 物件価値維持向上の取り組み
- 20 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
- 21 最適なバランスの追求を継続
- 22 1口当たりNAVとEPUの成長
- 23 成長へのロードマップ
- 24 投資家目線かつグローバルスタンダードに立脚した資産運用

04 Appendix



01 2015年2月期決算の概要

- 04 2015年2月期: 決算ハイライト
- 05 2015年2月期: 分配金の変動(対前期比)
- 06 2015年2月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 07 2015年8月期及び2016年2月期業績予想の概要

2015年2月期:決算ハイライト

- 9物件の新規取得による増益とプレミアム増資の効果により
前期比で1口当たり分配金**+80円(+3.7%)**、1口当たりNAV**+9,107円(+12.5%)**の成長を実現

ポートフォリオパフォーマンス

項目	2014年 8月期	2015年 2月期	前期比
期末資産規模(百万円) (取得価格ベース)	285,061	338,891	53,830
NOI利回り	5.6%	5.5%	-0.1%
期末鑑定評価額(百万円)	306,507	370,595	64,088
含み益(百万円)	24,169	35,794	11,625
期末稼働率	99.9%	98.6%	-1.3%

投資主価値指標

項目	2014年 8月期	2015年 2月期	前期比
期末時価総額 (百万円)	261,163	313,185	52,022
1口当たり分配金 (含OPD)	2,176円	2,256円	80円
1口当たりNAV	72,934円	82,041円	9,107円

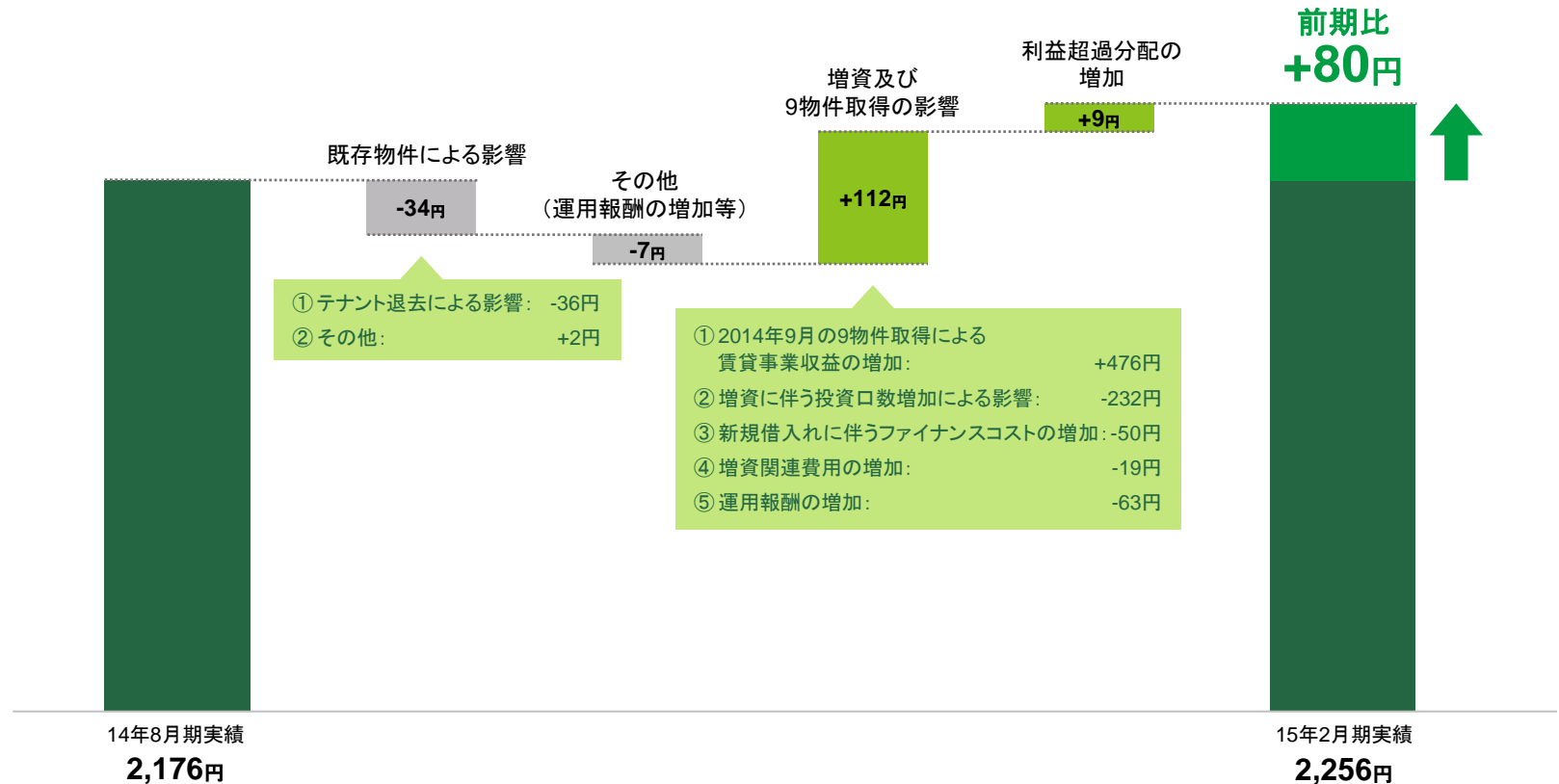
財務マネジメント

項目	2014年 8月期	2015年 2月期	前期比
期末有利子負債残高 (百万円)	149,920	170,480	20,560
期末LTV	51.1%	49.1%	-2.0%
平均金利	0.93%	0.91%	-0.02%
信用格付け(JCR)	AA- (安定的)	AA- (ポジティブ)	—

2015年2月期:分配金の変動(対前期比)

- 新規取得9物件の収益貢献により前期比 **+80円(+3.7%)** の増配を実現

1口当たり分配金の推移(対前期比)



2015年2月期:決算の概要(対期首予想比)

■ 2015年2月期の1口当たりの分配金は期首予想比 **+13円(+0.6%)** を実現

項目		2014年 8月期実績	A 期首予想 (10/15時点)	B 2015年 2月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	9,322	10,967	10,991	24
	営業利益	4,911	5,790	5,801	11
	経常利益	3,973	4,662	4,695	32
	当期純利益	3,971	4,661	4,695	33
1口当たり 分配金(円)	合計	2,176	2,243	2,256	13
	利益超過分配金を除く	1,893	1,949	1,964	15
	利益超過分配金	283	294	292	-2
その他	稼働率 (契約ベース) ¹	99.9%	-	98.6% (98.9%)	-
	NOI(百万円)	7,869	9,270	9,274	4
	NOI利回り	5.6%	-	5.5%	-

2015年2月期

当期純利益における主な差異要因
(期首予想比: **+33M**)**+15M**

不動産賃貸事業損益の増加等

- ①減価償却費の下振れ(+15M)
- ②水道光熱費収支の改善(+13M)
- ③修繕費の増加(-13M)

+21Mファイナンスコスト¹の減少

- ①リファイナンス時の金利の縮小
- ②変動金利に係る基準金利の下振れ等

-3M

その他各種費用の増加

資産運用報酬の増加等

1. 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用の合計額で計算。

※金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載している。

1. 「稼働率」は、該当期末日現在における各資産に係る「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、小数点第2位を四捨五入して算出している。

括弧内の数値は「総賃貸面積」に加えて、空室区画の内、当該月末現在で既に賃貸借契約を締結済みであり、将来の稼働が確定した区画を含めた面積を「総賃貸面積」と見なし、「総賃貸可能面積」に占める割合を示している。

2015年8月期及び2016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をコスト削減により抑制し、
2015年8月期1口当たり分配金は従来予想から**+24円 (+1.1%)** 上方修正

項 目		A 2015年 2月期実績	B 2015年 8月期予想	B - A	2016年 2月期予想
運用状況 (百万円)	営業収益	10,991	10,929	-61	10,959
	営業利益	5,801	5,625	-176	5,592
	経常利益	4,695	4,550	-144	4,552
	当期純利益	4,695	4,549	-145	4,550
1口当たり 分配金(円)	合計	2,256	2,195	-61	2,195
	利益超過分配金を除く	1,964	1,903	-61	1,903
	利益超過分配金	292	292	0	292

2015年8月期

当期純利益における主な差異要因
(対前期比:-145M)

-227M

公租公課の増加(2014年取得13物件)

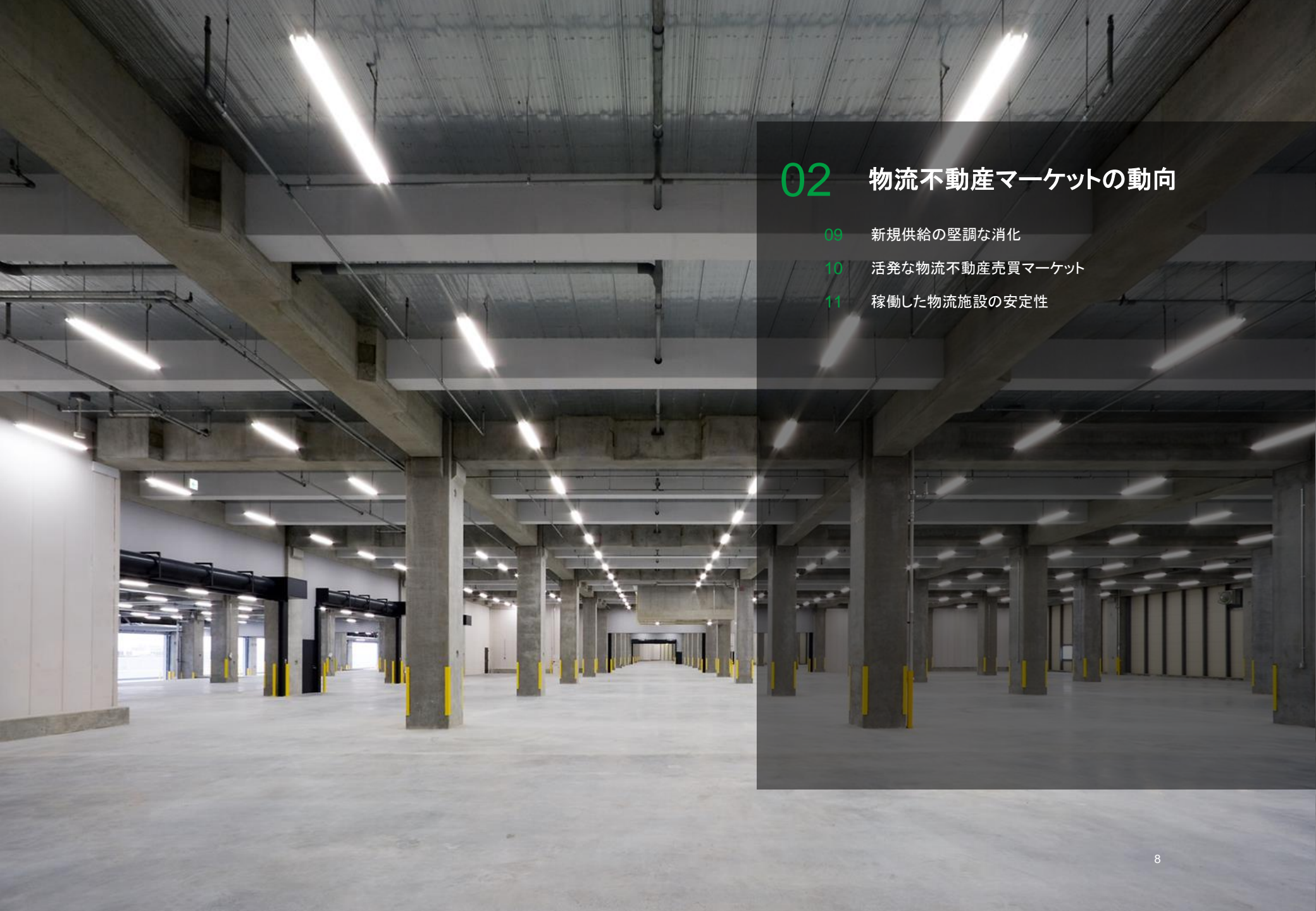
+82M

+77M **NOIの改善**(公租公課の影響を除く)
(前期に発生したりリニューアル工事費用
が当期は発生しないことによる影響等)

+30M **投資口公開関連費用の減少**

-25M **その他各種費用の増加**
(資産運用報酬の増加等)

2014年10月15日開示済みの2015年8月期の1口当たり分配金予想 2,171円(従来予想対比+24円)(1.1%)



02 物流不動産マーケットの動向

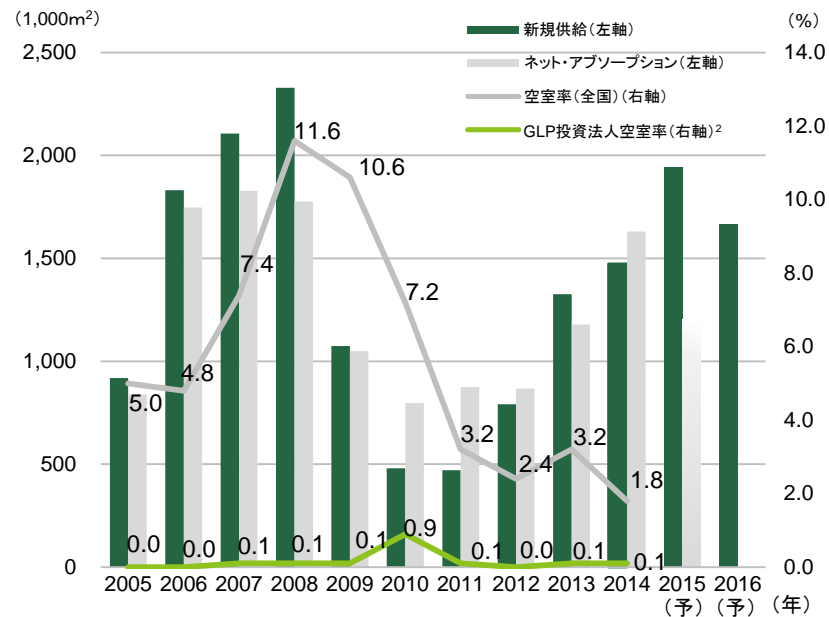
- 09 新規供給の堅調な消化
- 10 活発な物流不動産売買マーケット
- 11 稼働した物流施設の安定性

新規供給の堅調な消化

- 2014年の新規供給は約150万m²なるも、空室率は2013年対比で低下
- 従来の3PL、電子商取引(Eコマース)による需要に加えて、新規のニーズも需要を後押し

物流不動産の需給と空室率の推移

- 2015年新規供給約190万m²の内、約98万m²(約50%)はテナント内定済。

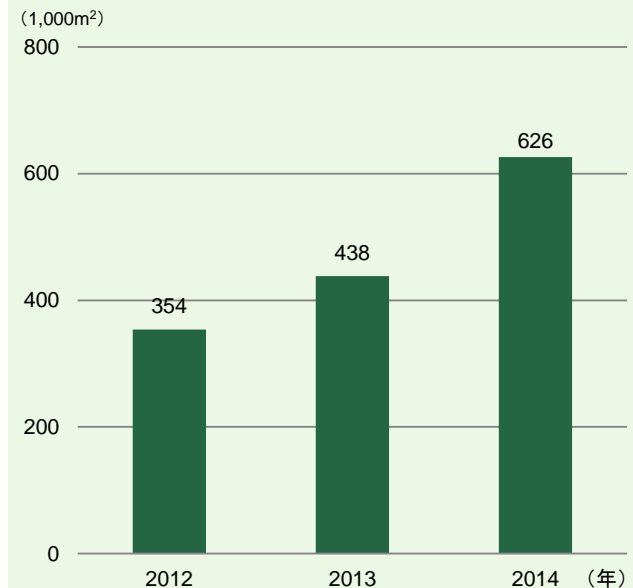


(出所)CBRE

1. 全国の5,000m²以上の物流施設を対象としている。
2. 本投資法人の空室率については、2015年4月14日時点で保有する53物件のうち、当該年の3月末時点でGLPグループにて保有していた物件を対象として2005年から記載している。
3. 2015年、2016年の新規供給については予想数値。

成長する小売による需要¹

スーパー・コンビニ・ドラッグストア等の業界再編や店舗の拡大に伴い物流網再構築の動きが本格化。

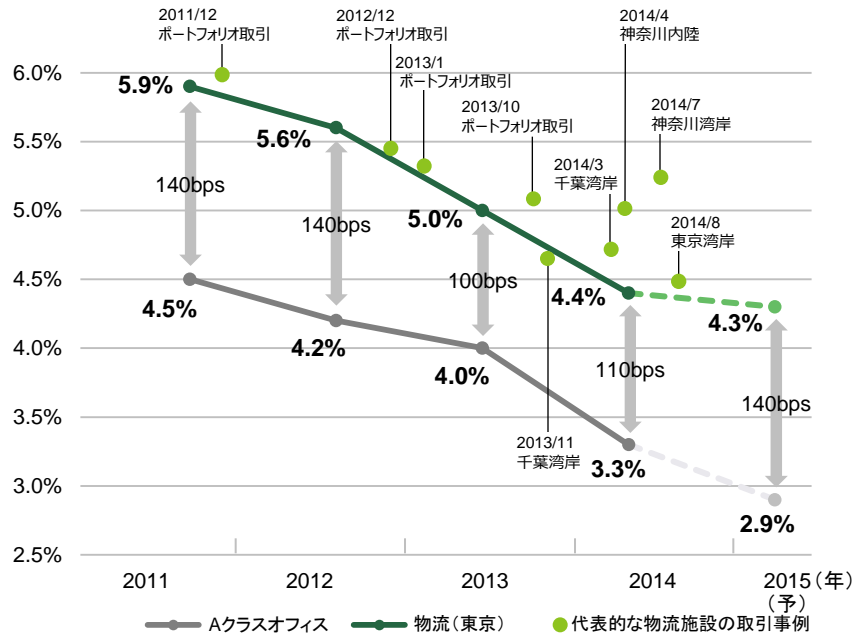


1. 全国の買賃用物流施設マーケット(新築・既存を含む)におけるリーシング実績の内、荷主が小売業(直接、間接契約を問わない)である面積の合計。
2. GLPグループ調べ。

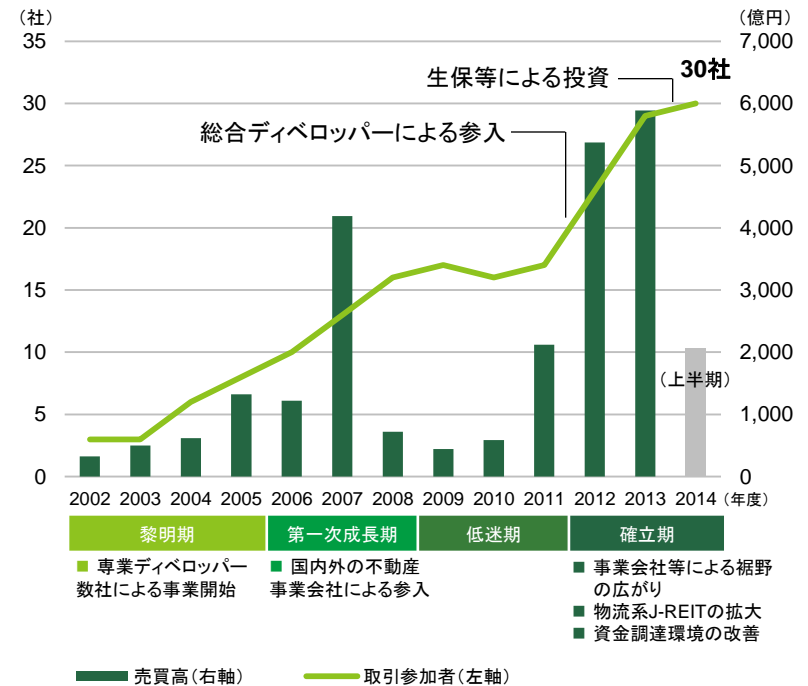
活発な物流不動産売買マーケット

- 物流不動産のキャップレートは緩やかに低下傾向が続く
- 多様な取引参加者の参入により、物流不動産マーケットの裾野が拡大

物流不動産のキャップレートの動向¹



物流不動産の取引参加者数と売買高



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。

出所: Jones Lang LaSalle (JLL)、株式会社都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

稼働した物流施設の安定性

■ 稼働した物流施設は高い安定性を有し、新規供給等のマーケット環境による影響は限定的

物流不動産の特徴・トレンド

長期の賃貸借期間

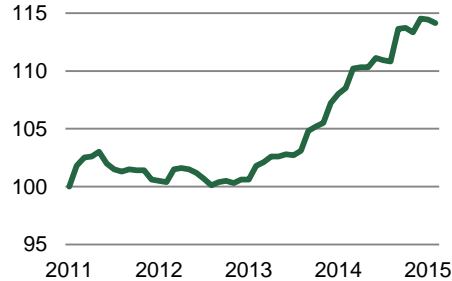
- テナントや荷主にとって、ビジネスの物流拠点となるため、サプライチェーン戦略や設備投資に関する重要な判断を伴い、長期使用を前提としている
- そのため物流施設の一般的使用期間は長く、GLP投資法人における平均使用期間は14.5年¹

高い移転コスト

- 大規模設備の再投資
- 雇用とトレーニングのやり直し
- 物流を止めないための移転先、移転元での二重オペレーション

高騰する建築コストと土地代

- 建築コストの高騰と土地取得の競争激化を背景に新規開発物件の賃料目線が上昇。
- 従来の賃料が3,000円(月坪)台のエリアで4,000円(月坪)を超える新規開発物件が見られるなど、既存物件の賃料に相対的な割安感が見られる。

建築コスト²の高騰コスト上昇の賃料目線に対する影響³

	上昇前	変動	上昇後
土地代(坪)	30万円	+33%	40万円
建物代(坪)	30万円	+33%	40万円
キャブレート	5.5%	-50bps	5.0%
賃料(月坪)	3,411円	+21%	4,134円



GLP投資法人の強み

業界最高水準のポートフォリオ

GLPグループの物件運営力

10年超の運用トラックレコード

1. 2015年4月1日時点でGLP投資法人の所有している物流施設に入居している企業が、当該施設を使用開始した日から、現行の賃貸借契約の満了日までの期間を買貸面積で平均したもの。ただし、入居企業が所有していた施設をセールアンドリースバックで取得し、現在も継続して使用している場合には、施設の竣工日の翌日を起算日として期間を算出している

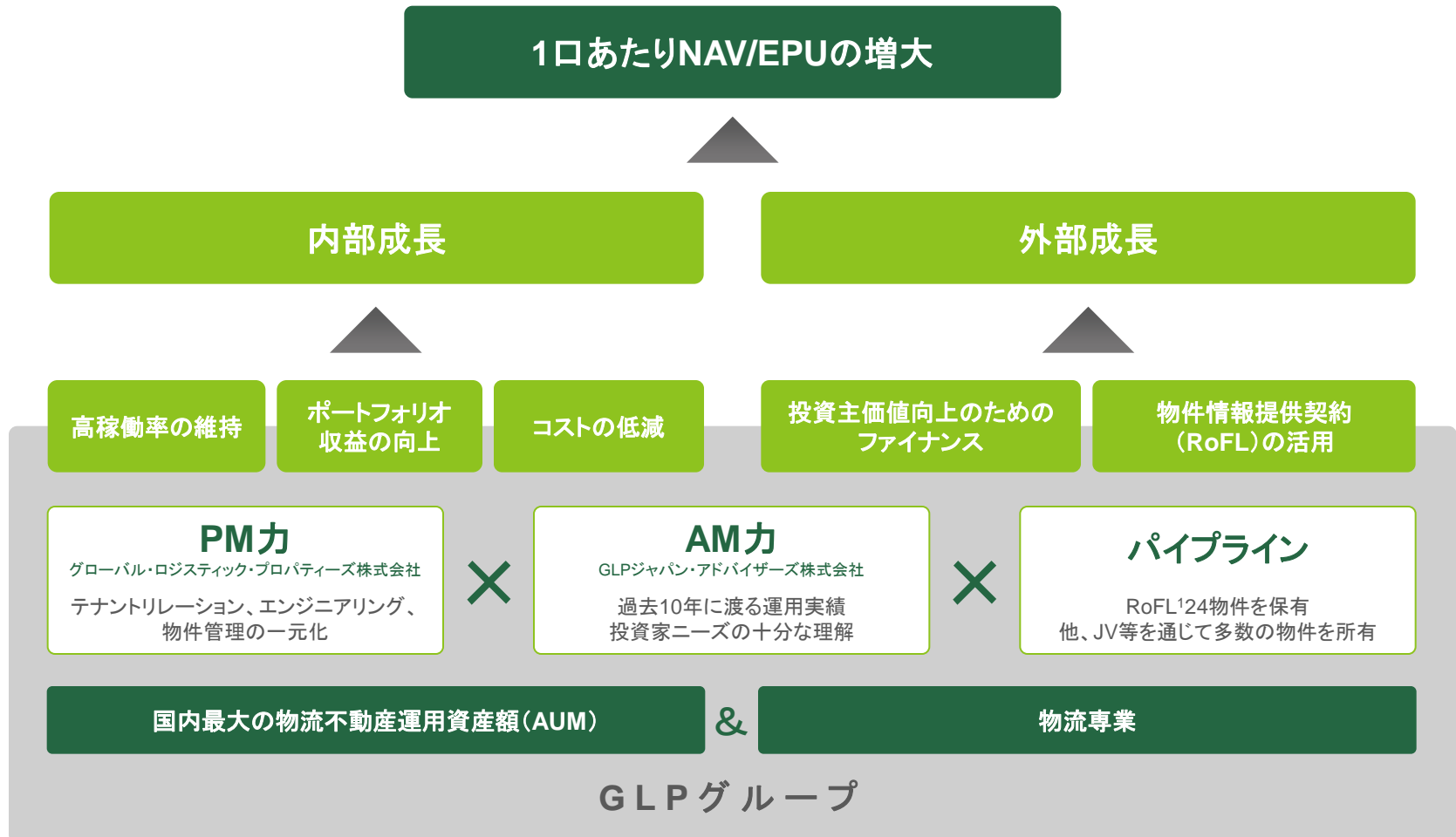
2. 出所：建設物価調査会

3. 以下の前提条件を置き、簡易的に試算：容積率200%を使い建物を建築、諸費用は土地代及び建物代の10%、開発利益：15%、経費率15%、延床面積における賃貸可能面積の割合比90%

03 GLP投資法人のコミットメント

- 13 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 -
- 14 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
- 15 「情報提供対象物件」(RoFL)による
業界随一のパイプライン
- 16 「情報提供対象物件」(RoFL)以外の
外部成長機会の追求
- 17 内部成長 5期連続の賃料増額を実現
- 18 収支向上の取り組み
- 19 物件価値維持向上の取り組み
- 20 財務の安定性と投資主リターンを両立させる財務戦略
- 21 最適なバランスの追求を継続
- 22 1口当たりNAVとEPUの成長
- 23 成長へのロードマップ
- 24 投資家目線かつグローバルスタンダードに立脚した資産運用

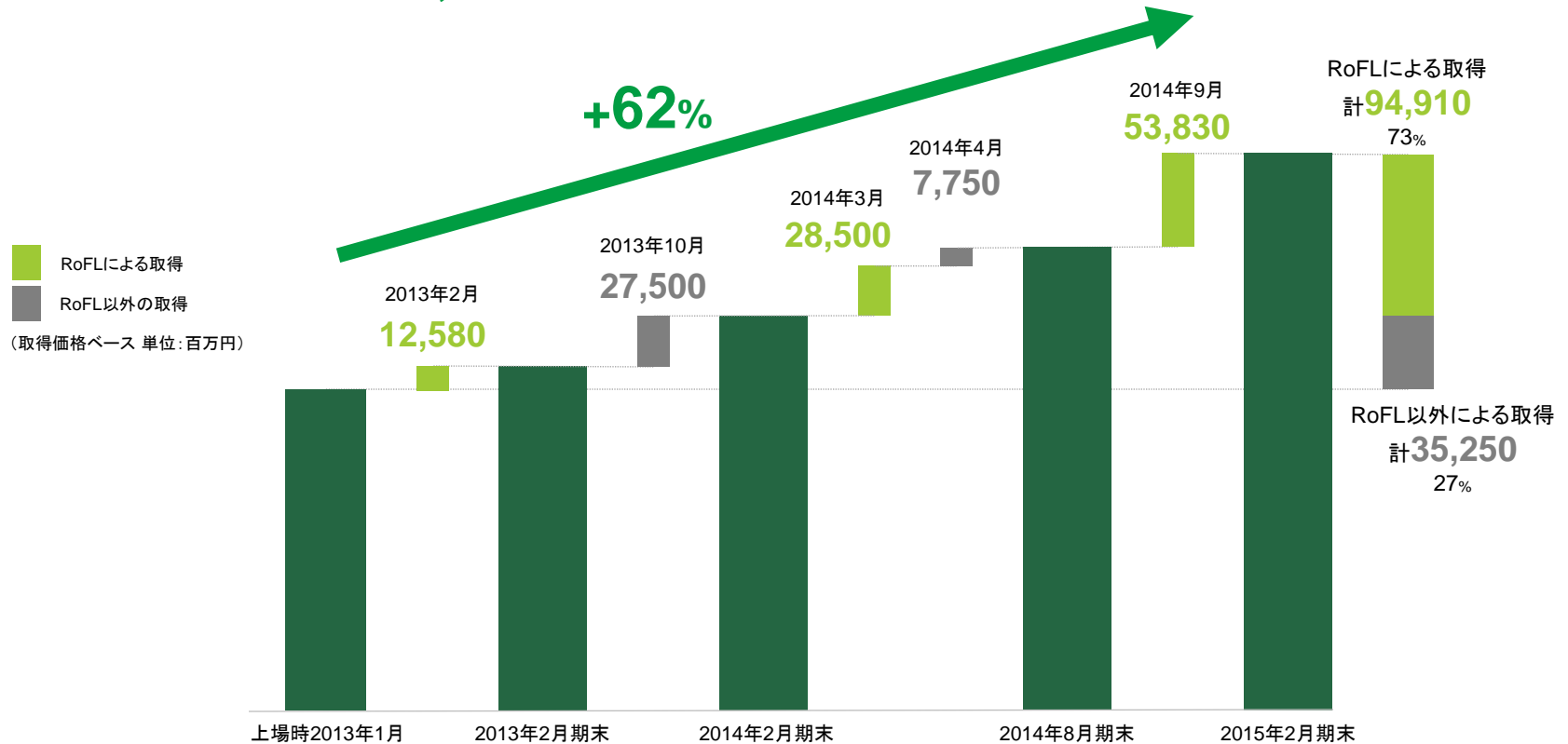
GLP投資法人のコミットメント ～内部/外部成長による投資主価値の増大～



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、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

■ 上場以降2年3ヶ月で、130,161百万円、62%の資産規模拡大を実現



取得価格(百万円)	208,731	221,311	248,811	285,061	338,891
物件数	30	33	40	44	53
賃貸可能面積 (m ²)	1,117,907	1,178,461	1,352,894	1,490,181	1,692,532

外部成長「情報提供対象物件」(RoFL)による業界随一のパイプライン

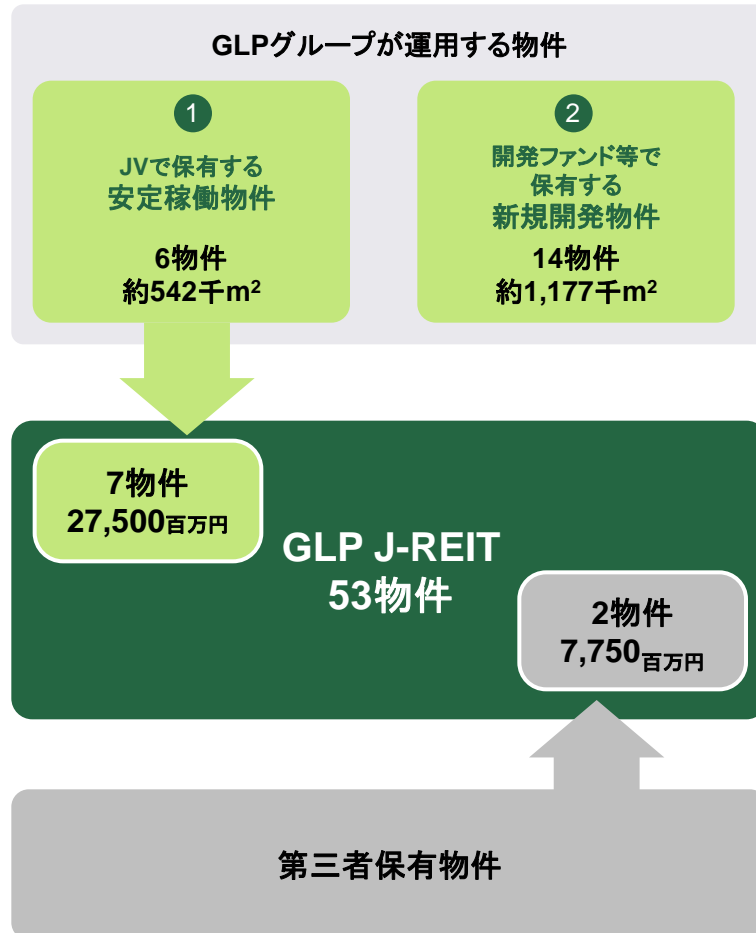
- 約2,400億円(24物件)のパイプラインを有する
- 大消費地へのアクセスに優れた競争力の高い物件群



1. CBDからの距離は首都圏は東京駅、大阪圏は大阪駅、中部は名古屋駅、東北は仙台駅、北海道は札幌駅、九州は博多駅を起点として計算している

外部成長「情報提供対象物件」(RoFL)以外の外部成長機会の追求

「情報提供対象物件」(RoFL)以外の取得機会



① GLPグループのJVで保有する安定稼働物件

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)	135
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)	6



② GLPグループの新規開発案件

物件名	延床(予定)面積(千m ²)
GLP 三郷 III(埼玉県)(竣工済)	95
GLP 総社(岡山県)(竣工済)	78
GLP 厚木(神奈川県)(竣工済)	107
GLP・MFLP 市川塩浜(千葉県)(竣工済)	122
GLP 神戸西(兵庫県)(竣工済)	36
GLP 綾瀬(神奈川県)	69
GLP 座間(神奈川県)	132
GLP 狭山日高 I(埼玉県)	43
GLP 狭山日高 II(埼玉県)	86
GLP 八千代(千葉県)	72
GLP 鳴尾浜(兵庫県)	110
GLP 吉見(埼玉県)	62
GLP 総社II(岡山県)	78
GLP 厚木II(神奈川県)	88



内部成長 5期連続の賃料増額を実現

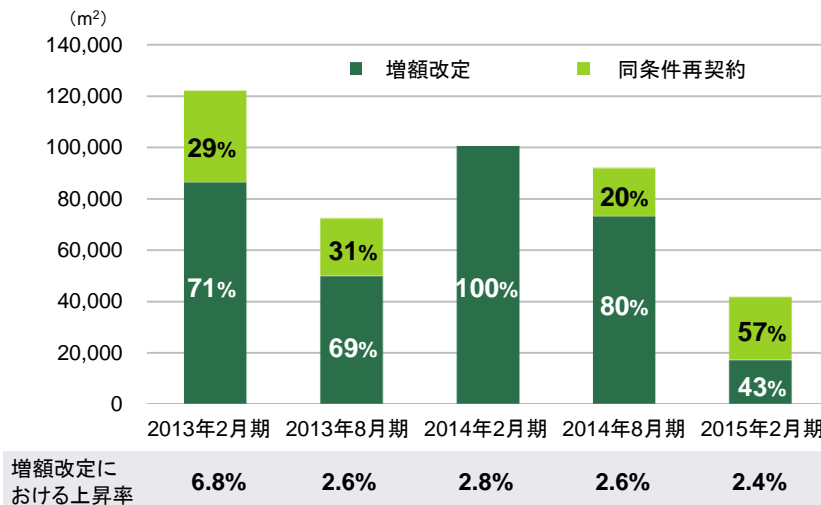
■ 上場以降継続的に高稼働を維持し、安定的に増額改定を実現

再契約率¹

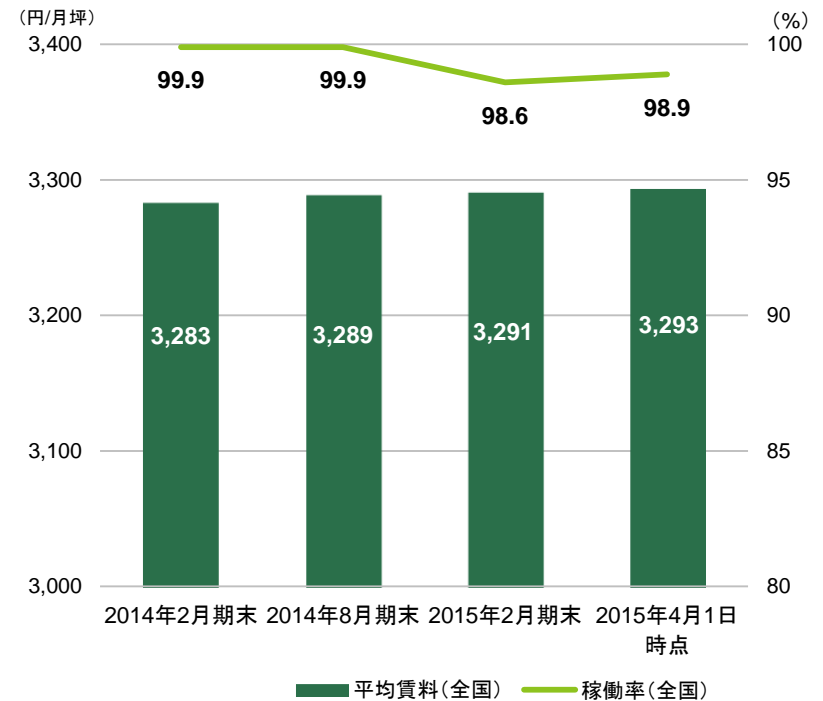
IPO～2015/2/28

87%

5期連続の増額改定の実績²



稼働率と月額賃料の推移(38物件ベース)²



1. 契約締結日ベース。
2. 賃料更改日ベース。

1. 稼働率はポートフォリオベース。
2. 月額賃料は本投資法人が2015年2月末時点で1年以上保有している40物件の内、2015年4月1日時点で空き区画のある2物件を除いた38物件ベースの賃料単価を記載している。

内部成長 収支向上の取り組み

GLP 広島

- 2号棟の満期においてダウンタイムなしリテナント
- 賃料6.1%増額を実現



- 土地が希少な広島の高い立地競争力
 - 汎用性の高いスペック
- +
- 既存・新規顧客との粘り強い交渉力
 - GLPグループの顧客ネットワークを活かしたリーシング力

物件概要

賃貸可能面積	1号棟15,904m ² 2号棟 5,099m ²		
建築時期	1989年2月	取得価格	3,740百万円
取得時期	2014年9月	NOI利回り ¹	6.2%

GLP 羽村

- 空調設備投資によるスペックアップ(15百万円)
- 満期外で賃料1.9%増額を実現



- ニーズを引き出す強固なカスタマーリレーション
- 多様な設備投資を検証・検討できるエンジニアリング力

物件概要

賃貸可能面積	40,277m ²		
建築時期	2009年1月	取得価格	7,660百万円
取得時期	2013年10月	NOI利回り ¹	5.3%

1. 2015年2月期のNOI実績値を年間換算し、2014年度の固期税相当額を勘案した調整後NOIを取得価格で除して試算。

内部成長 物件価値維持向上の取り組み

- 充実したサービスや機能を提供し、テナントの利便性と満足度を継続的に向上
- 2015年2月には外部機関から環境認証も11物件について取得

テナントに対する充実したサービス

テナントの快適性・安全性に配慮した設備



カフェテリア



ユニバーサルデザイン
トイレ



エレベーター用
防災キャビネット

サービス向上の努力

- 顧客満足度調査を年1回実施
- フィードバックに基づき継続的に改善
(例:売店の営業時間延長、警備員の巡回頻度)

環境に対する多様な取り組み



風力発電



太陽光パネル



LED照明

DBJ Green Building認証の取得(9物件)

評価ランク

★★★★★

国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」が
なされた物流施設



GLP 東京II



GLP 尼崎

評価ランク

★★★★★

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設



GLP 東京



GLP 杉戸II



GLP 三郷II



GLP 舞洲II



GLP 仙台



GLP 小牧

評価ランク

★★★★

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設



GLP 郡山III

BELS評価を取得(2物件)

評価ランク

★★★★★



GLP 郡山I



GLP 岩槻

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

		上場後(2013年2月期末)	2015年2月期末時点
長期化	平均借入期間	3.9年	5.6年 ↑
固定化	固定金利比率	65.9%	83.6% ↑
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%	10.0% ↑
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-(ポジティブ) ↑

投資主リターン最大化

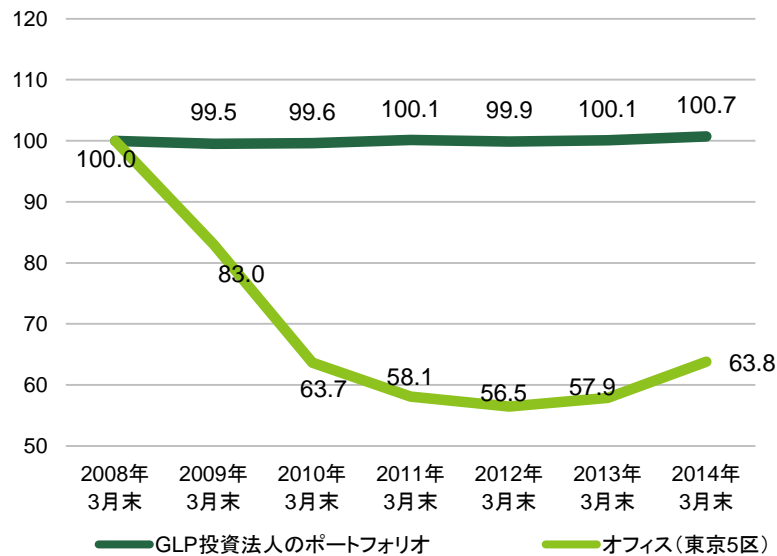
コスト低減	平均調達金利	0.93%	0.91% (-0.02%)
LTVコントロール 45%~55%	総資産LTV	49.4%	49.1% (-0.3%)

最適
バランスの
追及

最適なバランスの追求を継続

- GLP投資法人のポートフォリオは経済動向に左右されない安定したキャッシュ・フローが期待できる
- 巡航LTV水準を50%未満に維持しつつ、資産規模を拡大し、外部成長余力は大幅に拡大

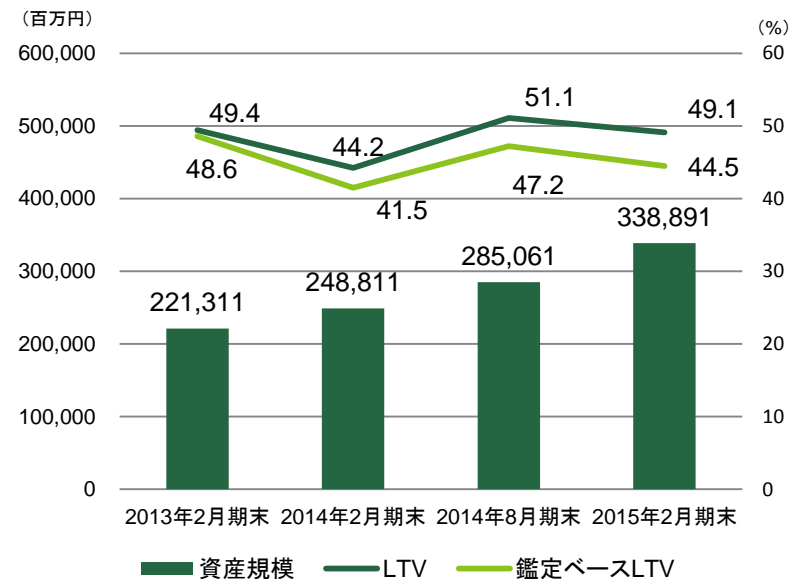
物流不動産の安定性(稼働率×賃料)¹



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. 稼働率及び賃料水準を乗算し、2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示す。本投資法人の取得資産の賃料水準については、53物件のうち36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。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。

資産規模の拡大による取得余力の拡大



参考: LTV上限55%までの追加取得余力

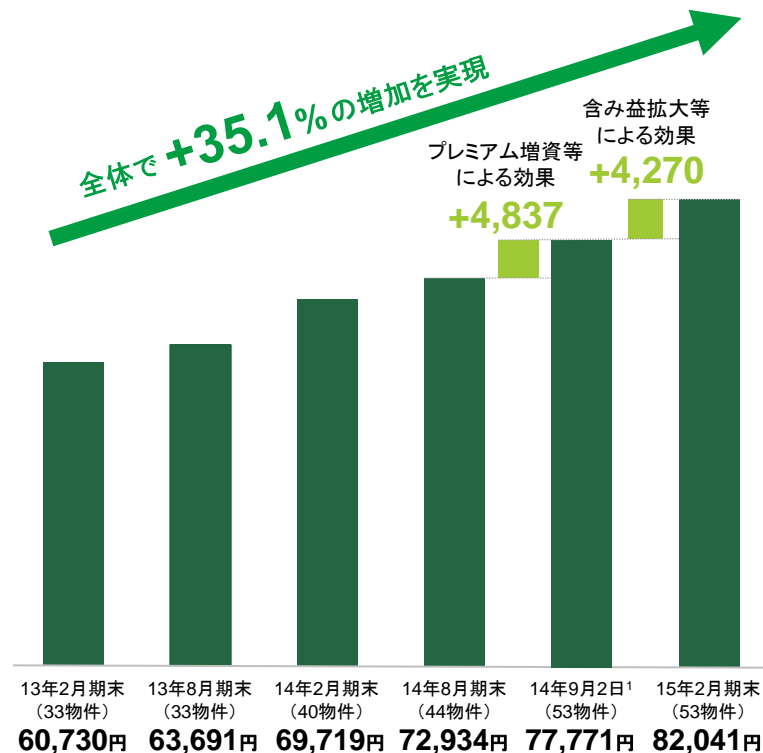
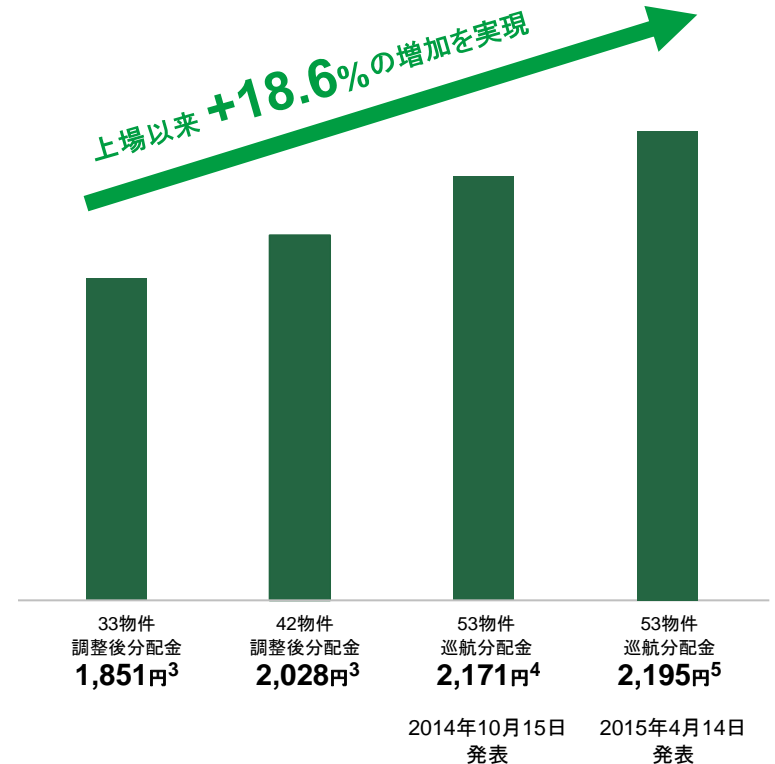
約 285
億円

約 455
億円

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

EPUの成長²

1. 2014年8月期末時点の決算数値を基に、2014年8月末以降に新規取得を行った9物件の含み益を加算して試算。

2. OPD込の1口当たり分配金。

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。

4. 2014年10月15日付「平成26年8月期決算短信」記載の2015年8月期の分配金予想数値。

5. 2015年4月14日付「平成27年2月期決算短信」記載の2015年8月期の分配金予想数値。

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

投資家目線かつグローバルスタンダードに立脚した資産運用

独自の経営方針を多数採用





04 Appendix

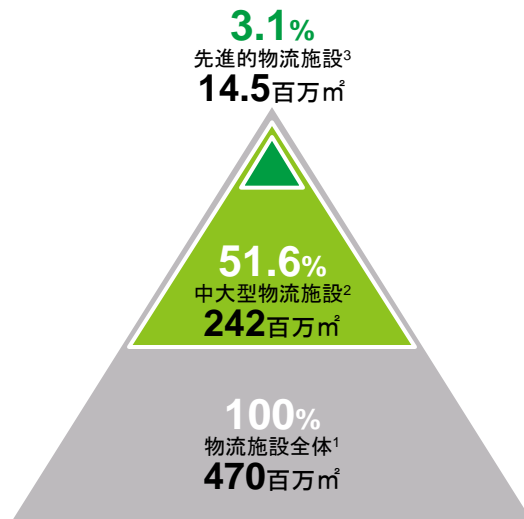
- 26 物流施設への底堅い需要は継続
- 27 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場
- 28 有利子負債の状況（2015年2月期末時点）
- 32 良好な資金調達環境
- 33 上場以来のDPUの推移
- 34 GLP投資法人が採用する革新的な取り組み
- 35 Global Logistic Properties Limited (“GLP”)
- 36 GLPグループの日本におけるAUM
- 37 GLP投資法人のポートフォリオ概要
- 38 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ
- 40 ポートフォリオ一覧
- 43 含み益の拡大
- 44 テナント分散の状況
- 45 2015年8月期及び2016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 投資口価格の推移
- 48 投資主の状況（2015年2月期末時点）

物流施設への底堅い需要は継続

- 日本の物流施設全体に占める先進的物流施設の割合は3.1%
- 3PL市場と電子商取引の市場規模の拡大が加速しており、引き続き先進的物流施設の需要拡大が期待される

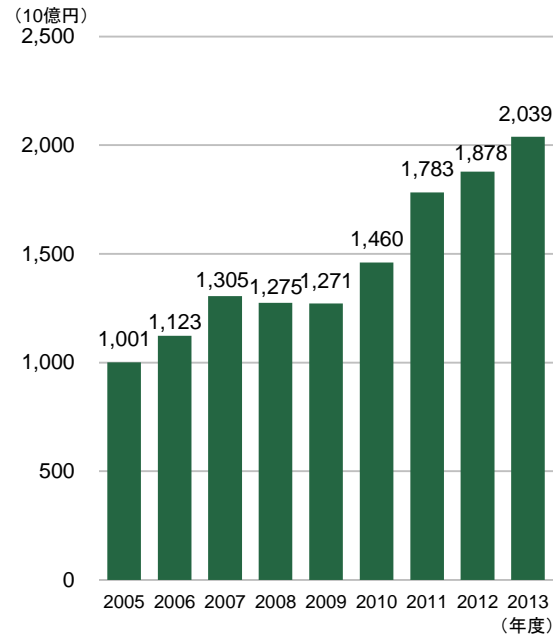
先進的物流施設のストック分析

(2014年3月末時点)



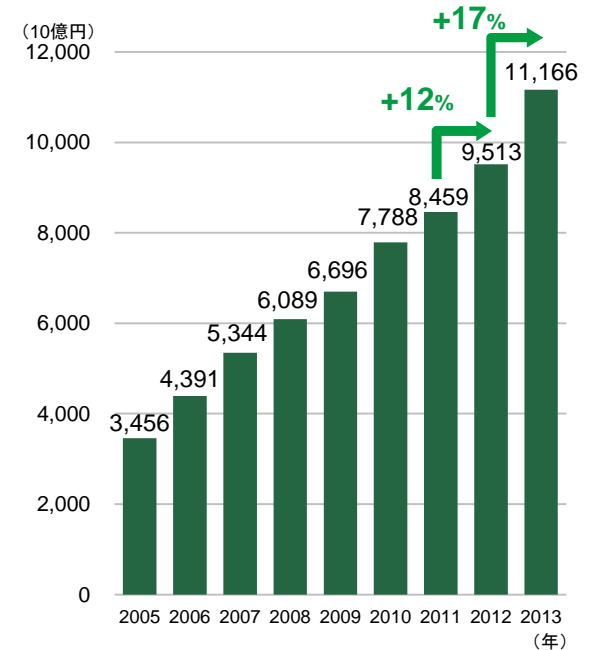
出所: 総務省、国土交通省、CBRE

3PL市場規模の推移



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



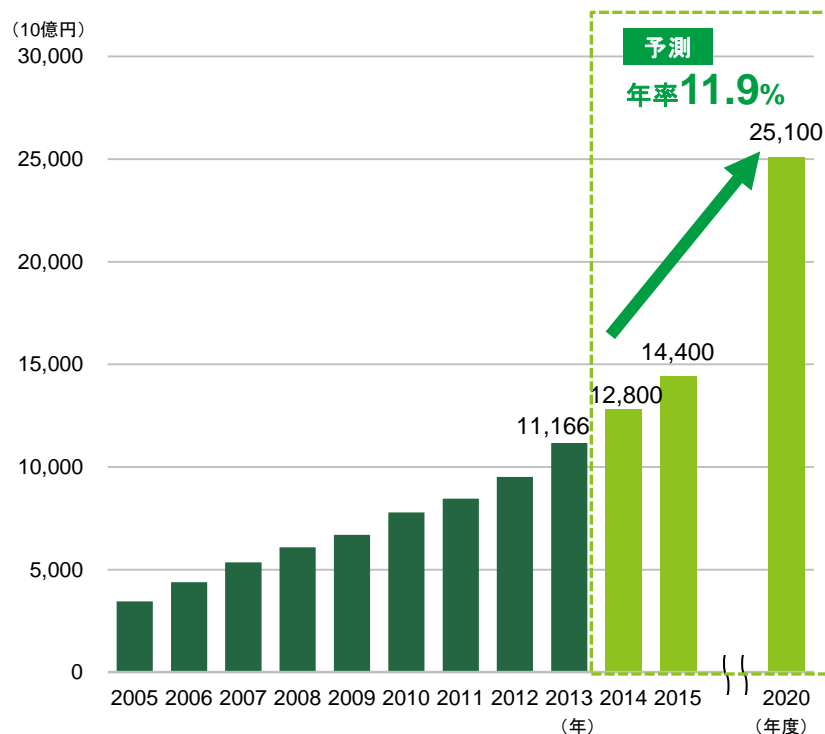
出所: 経済産業省

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. 5,000㎡以上の物流施設。
3. 延床面積10,000㎡以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。

十分な成長余地のある日本の電子商取引市場

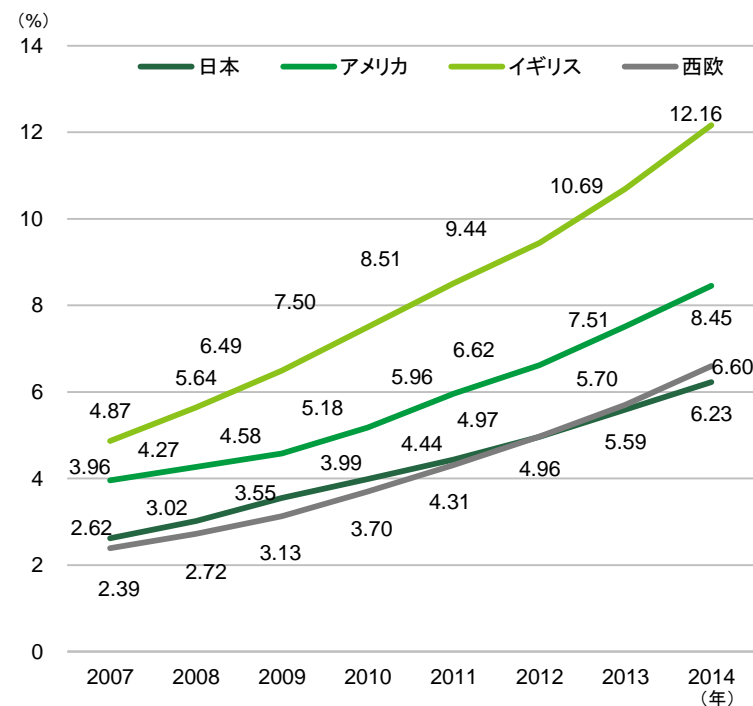
- 日本の電子商取引の市場規模は2013年で約11兆円規模であり、2020年までの間、年率12%の成長率での拡大が期待される
- 日本のEC化率は2014年で6.23%であり他の主要地域と比較して上昇余地が大きい

消費者向け電子商取引の今後の見通し



出所: (2013年まで)経済産業省、(2014年以降)野村総研

日本と主要地域のEC化率の比較



出所: Euromonitor International, 2014

有利子負債の状況 1 (2015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
3年	株式会社三井住友銀行及び株式会社	23,800	0.85125% ¹	2013/1/4	2016/1/4
5年	三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする	24,300	1.12500% ¹	2013/1/4	2018/1/4
7年	協調融資団	20,800	1.40500% ¹	2013/1/4	2020/1/4
7年	株式会社三菱東京UFJ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	0.42500%	2014/1/6	2016/12/20
3年	株式会社みずほ銀行	1,150	0.42500%	2014/1/6	2016/12/20
3年	三井住友信託銀行株式会社	1,150	0.42500%	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		7,380	0.52182%	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	2021/2/26
10年	株式会社三井住友銀行及び株式会社	3,140	1.55850% ¹	2014/3/3	2024/2/29
2.7年	三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする	4,700	0.31500%	2014/6/30	2017/2/28
12年	協調融資団	1,000	1.48090% ¹	2014/6/30	2026/6/30
2年		3,700	0.30500%	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
1年	株式会社三井住友銀行	400	0.23000%	2015/1/5	2016/1/4
1年	株式会社福岡銀行	1,300	0.23000%	2015/1/5	2016/1/4
2年	株式会社三井住友銀行	4,500	0.28000%	2015/1/5	2016/12/20
2年	株式会社福岡銀行	500	0.28000%	2015/1/5	2016/12/20
2.5年	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,960	0.30500%	2015/1/5	2017/6/30
4年	株式会社日本政策投資銀行	1,250	0.31000%	2015/1/5	2018/12/20
4年	三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.31000%	2015/1/5	2018/12/20
	合計(全13行)	153,480			

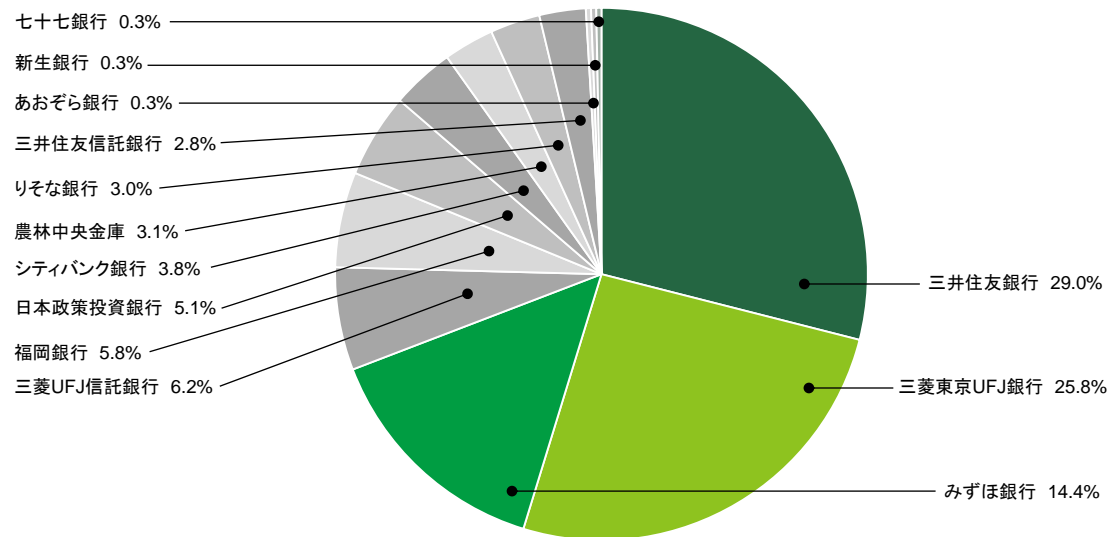
1. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載している。

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 (2015年2月期末時点)

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
合計		17,000			
有利子負債の合計		170,480	0.91%		

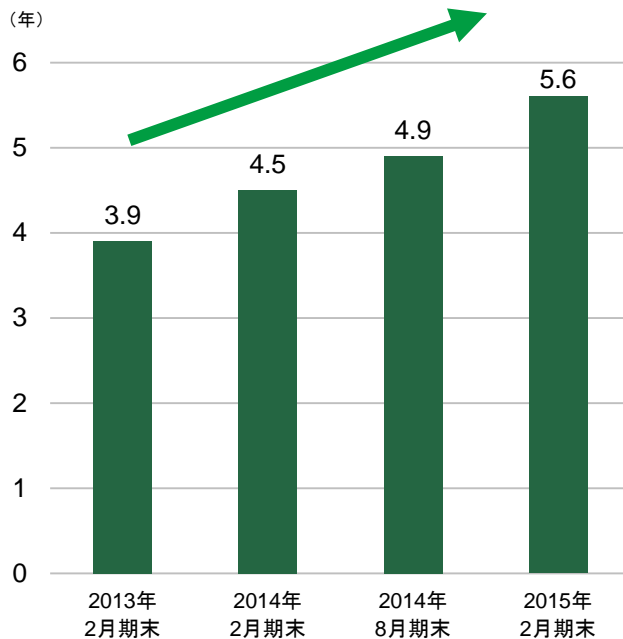
バンクフォーメーション(2015年2月期末時点)



有利子負債の状況 3 (2015年2月期末時点)

借入を長期化

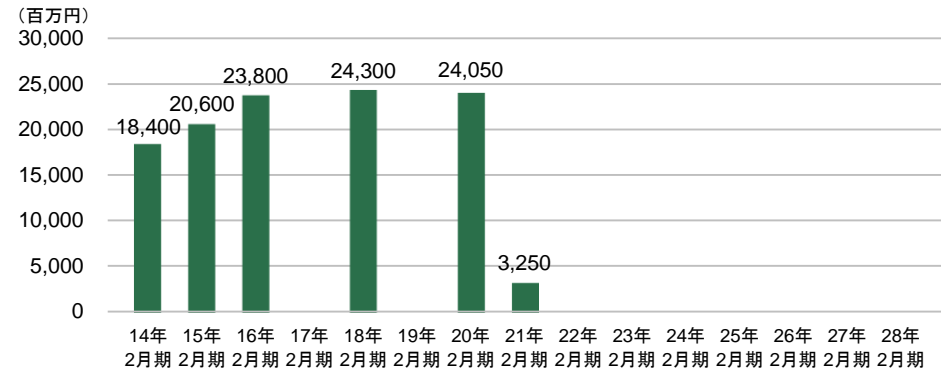
平均調達期間の推移



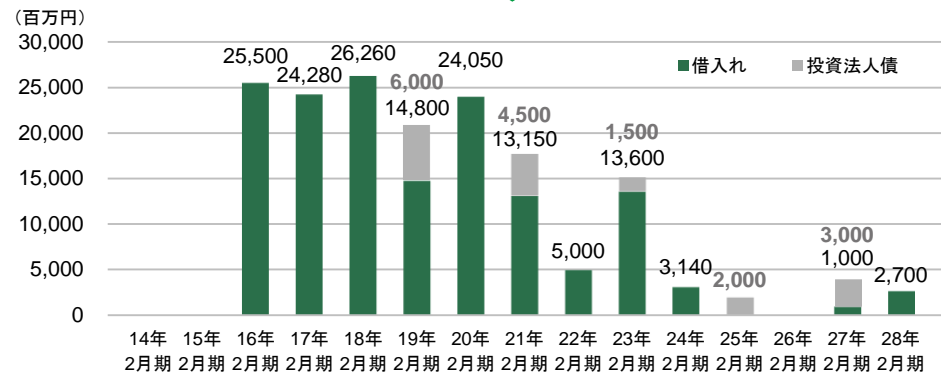
返済期限の分散¹

返済期限別残高

2013年2月末時点



2015年2月末時点



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。

有利子負債の状況 4 (2015年2月期末時点)

資金調達手段の多様化

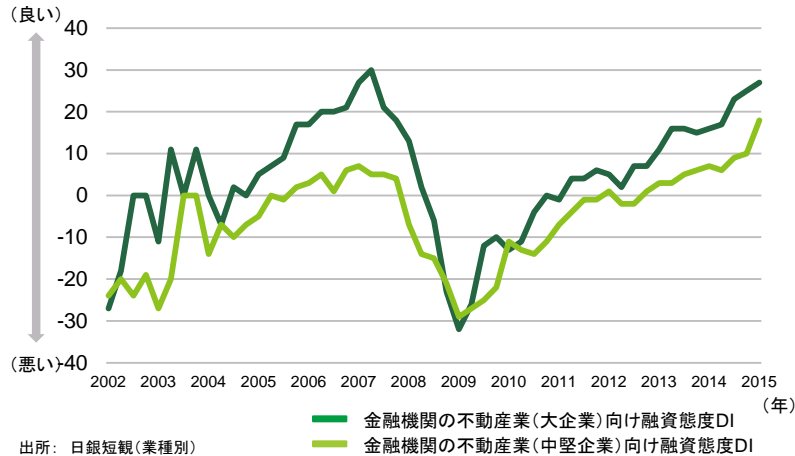
有利子負債に占める投資法人債の比率 10%

投資法人債の発行

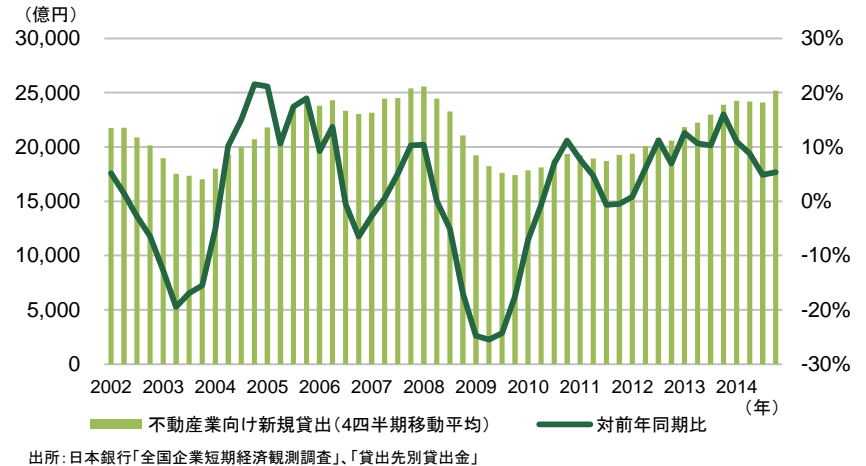
項 目	第1回債	第2回債	第3回債	第4回債	第5回債
金額	60億	20億	45億	15億	30億
年限	5年	10年	6年	8年	12年
発行時期	2014年2月	2014年7月	2014年12月	2014年12月	2014年12月
利率	0.47%	0.98%	0.51%	0.68%	1.17%

良好な資金調達環境

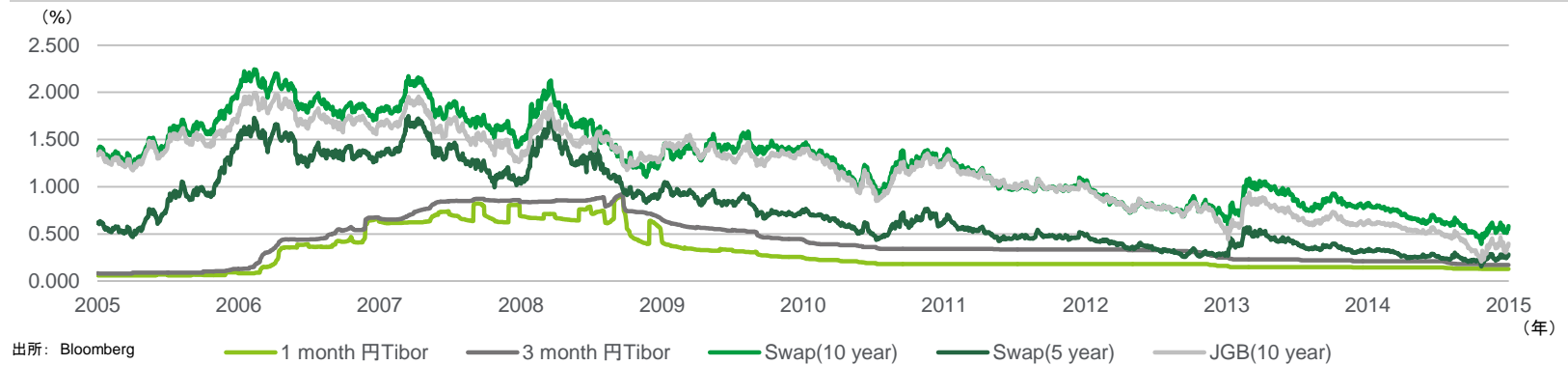
金融機関の貸出態度DI(不動産業)



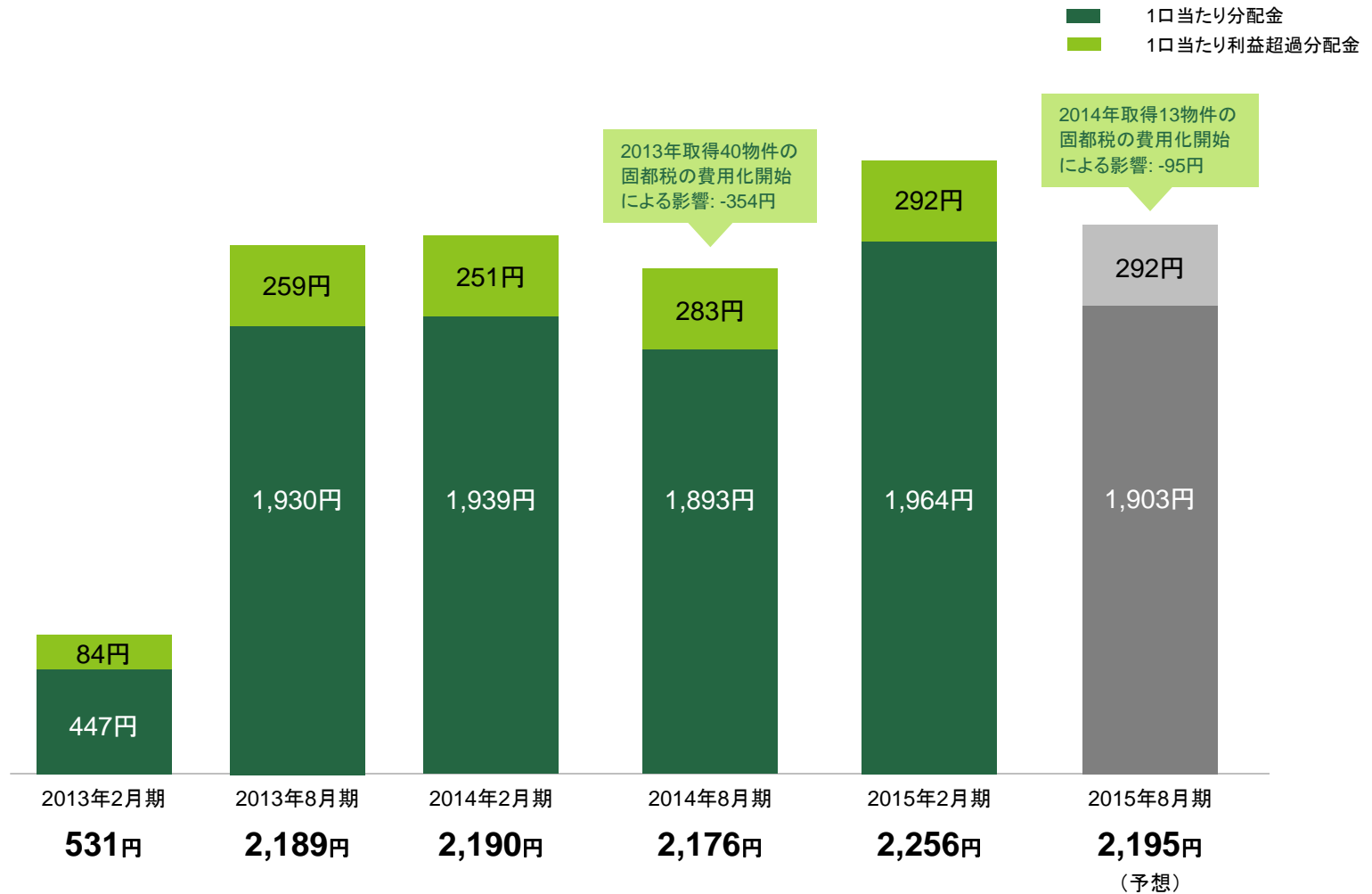
不動産業向け新規貸出



長期金利と短期金利の推移



上場以来のDPUの推移



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 ■ 国内最大の物流施設プロバイダーである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 (スポンサーの旗艦物件である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"> ■ 売買予約契約(Purchase Option)や物件情報提供契約(Right of First Look)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“OPD”(利益超過分配)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に連動した業績連動型 ■ 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)」に連動したインセンティブ型報酬
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総額約1,110億円のIPOを実施 ■ 投資口の小口化(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"> ■ スポンサーが投資口の約15%を保有することで、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拒否権 ■ 外部委員選任における投資法人役員会への拒否権
グローバル投資家との コミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 日英同時のディスクロージャー

Global Logistic Properties Limited (“GLP”)

会社概要

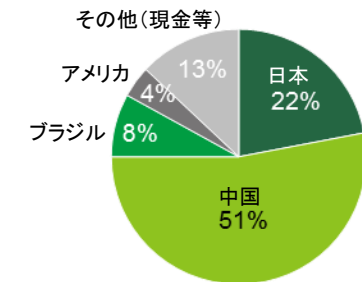
会社名	Global Logistic Properties Limited
上場取引所	シンガポール証券取引所
時価総額	9,060百万円USD (2014年12月31日時点)
保有資産総額	19,331百万円USD (2014年12月31日時点) ¹
事業概要	中国、日本及びブラジルにおける、 延床面積ベースで最大の先進的物流施設プロバイダー
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物流不動産専門 ■ 世界有数の物流マーケットのみに特化 ■ ローカル社員による不動産マネジメント ■ グローバル投資家と強固なリレーションを活用し、業界最高水準のファンドマネジメント・プラットフォームを構築

セグメント情報

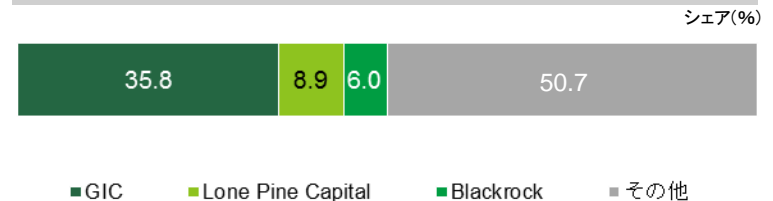
PATMI (評価損益除く)²
2014年3月期

	(百万USD)
中国	385
日本	348
ブラジル	-19
その他	-29
合計	685

NAV³



主要株主(2014年11月時点)



出所: GLP開示資料

1. 2014年12月期 GLP Investor Presentation

2. 税金及び少数株主持分利益控除後利益(評価損益を除く)

3. GLP開示資料 (http://media.corporate-ir.net/media_files/IROL/24/240724/2015_1_7_BNP_Real_Estate_and_Financials_Conference.pdf)

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(2014年12月末現在)

項目	物件数	延床面積 (千㎡)	金額 (億円)
竣工済みかつ安定稼働物件	87	3.8	7,655
J-REIT	53	1.9	3,603
その他(RoFL及びファンド保有物件)	34	2.0	4,051
竣工済みかつ安定稼働前物件 ¹	1	0.1	287
開発中あるいは再開発中物件	10	0.8	507



GLP三郷III



GLP総社

開発物件の詳細

物件名	タイプ	開発開始(予定)時期 ³	竣工(予定)時期 ⁴	延床(予定)面積(千㎡) ⁵
GLP 三郷 III(埼玉県)(竣工済)	マルチテナント	2012年4月	2013年5月	95
GLP 総社(岡山県)(竣工済)	マルチテナント	2012年6月	2013年2月	78
GLP 厚木(神奈川県)(竣工済)	マルチテナント	2012年11月	2013年12月	107
GLP・MFLP 市川塩浜(千葉県)(竣工済)	マルチテナント	2012年12月	2014年1月	122
GLP 神戸西(兵庫県)(竣工済)	BTS	2014年4月	2015年2月	36
GLP 綾瀬(神奈川県)	BTS	2013年2月	2015年4月～6月	69
GLP 座間(神奈川県) ²	マルチテナント	2013年10月	2015年4月～6月	132
GLP 狭山日高 I(埼玉県)	マルチテナント	2013年9月	2015年10月～12月	43
GLP 狭山日高 II(埼玉県)	マルチテナント	2013年10月	2016年4月～6月	86
GLP 八千代(千葉県)	マルチテナント	2013年12月	2015年10月～12月	72
GLP 鳴尾浜(兵庫県)	マルチテナント	2014年1月	2015年7月～9月	110
GLP 吉見(埼玉県)	BTS	2014年7月	2015年7月～9月	62
GLP 総社II(岡山県)	マルチテナント	2014年9月	2015年10～12月	78
GLP 厚木II(神奈川県)	マルチテナント	2014年9月	2016年4～6月	88

出所:GLP開示資料 2015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)

1.竣工後1年未満又は稼働率93%未満。
2.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。

3-5. 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投資法人のポートフォリオ概要

ポートフォリオ概要

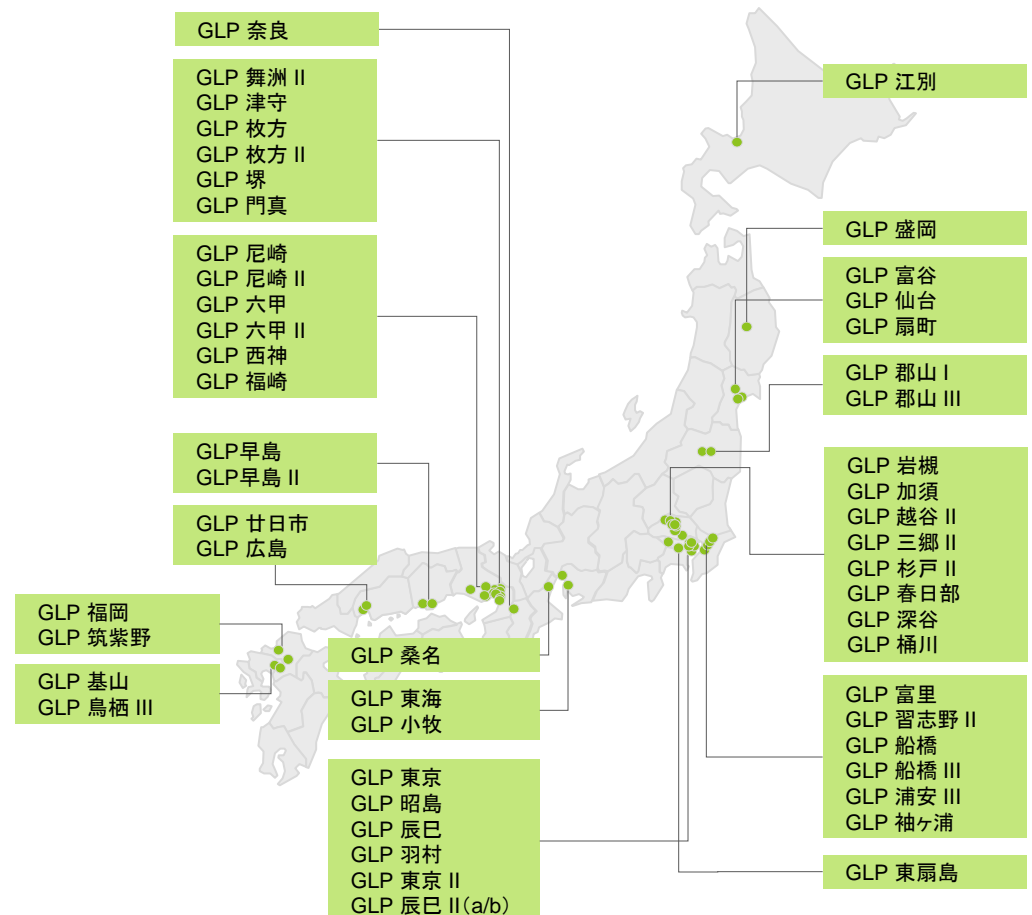
項目	2015年2月期末
物件数	■ 53物件
資産規模 ¹	■ 3,388億円
賃貸可能面積	■ 1,693千m ²
加重平均残存賃貸借期間	■ 3.9年
稼働率 (契約ベース) ²	■ 98.6% (98.9%)
延べテナント数	■ 79

1. 取得価格に基づく。

2. 「稼働率」は、該当月末日現在における各資産に係る「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、小数点第2位を四捨五入して算出している。

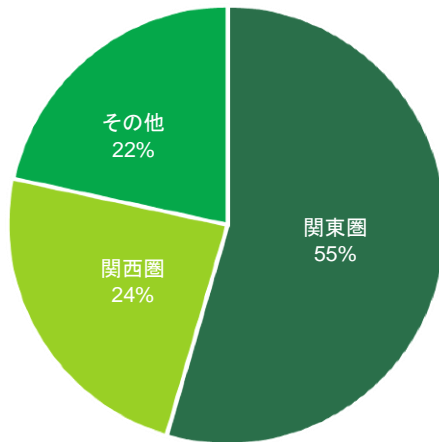
括弧内の数値は「総賃貸面積」に加えて、空室区画の内、当該月末現在で既に賃貸借契約を締結済みであり、将来の稼働が確定した区画を含めた面積を「総賃貸面積」と見なし、「総賃貸可能面積」に占める割合を示している。

GLP投資法人の物件の分布

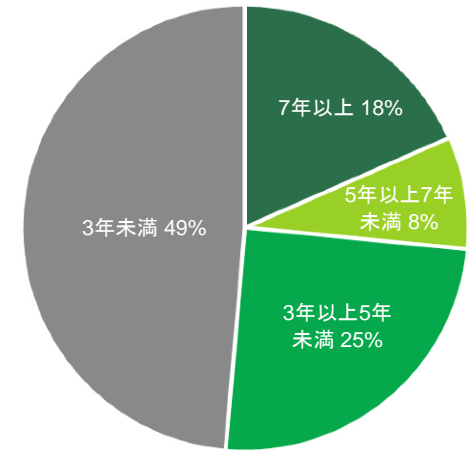


安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ 1

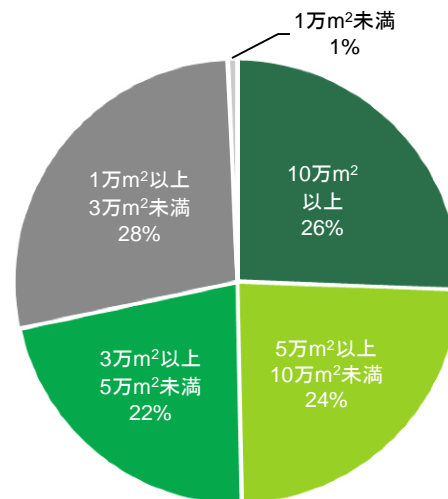
エリア別比率



残存賃貸借期間別比率



延床面積別比率



53 物件

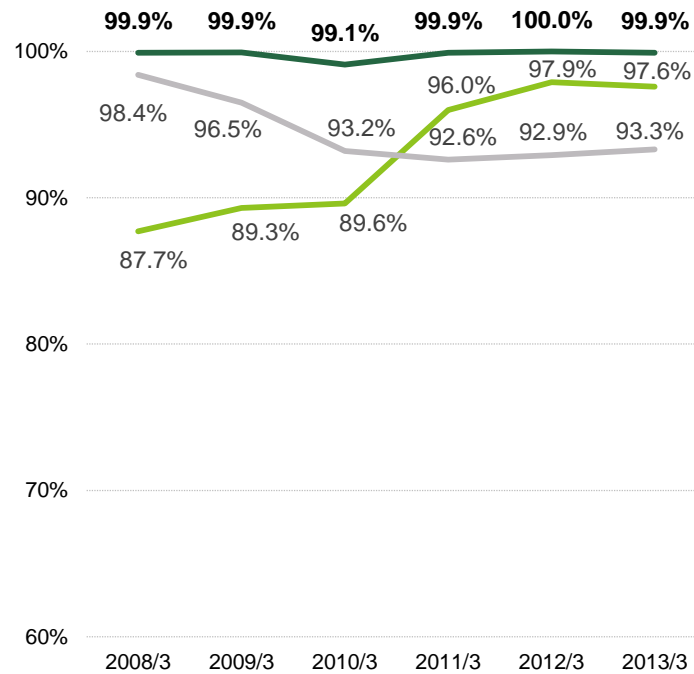
(2015年2月期末時点)

WALE: 3.9 年

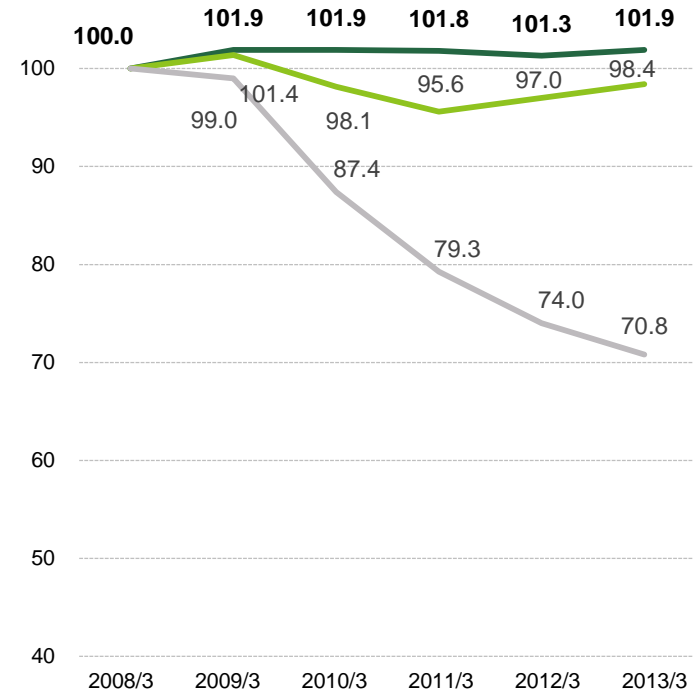
1. データは全て2015年2月28日時点。エリア別比率及び延床面積別比率のデータは延床面積ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

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

1. 本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の大石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 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率	テナント 数	期末算定価額(2015年2月末)	
								評価額(百万円)	還元利回り ²
関東圏-1	GLP 東京	22,700	6.7%	56,105	56,105	100.0%	5	25,400	4.3%
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.5%	34,582	34,582	100.0%	1	5,820	4.7%
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	2.1%	27,356	27,356	100.0%	3	8,060	4.8%
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.5%	27,042	27,042	100.0%	1	5,370	5.1%
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	4.5%	104,543	104,543	100.0%	2	18,200	5.1%
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.5%	10,668	0	0.0%	0	1,840	4.9%
関東圏-7	GLP 加須	11,500	3.4%	76,532	76,532	100.0%	1	12,900	5.1%
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.7%	19,706	19,706	100.0%	1	2,660	5.2%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	5.6%	101,272	100,162	98.9%	4	21,000	4.8%
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	2.0%	31,839	31,839	100.0%	1	7,630	4.8%
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.3%	18,460	18,460	100.0%	1	4,640	5.0%
関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.9%	43,537	43,537	100.0%	2	10,700	4.7%
関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	4.3%	59,208	59,208	100.0%	2	16,400	4.7%
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.5%	12,925	12,925	100.0%	1	5,640	4.4%
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.3%	40,277	40,277	100.0%	1	8,520	4.9%
関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.9%	18,281	18,281	100.0%	1	3,710	4.7%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.8%	45,582	45,582	100.0%	1	7,280	5.2%
関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	5.4%	64,198	64,198	100.0%	2	19,300	4.5%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	2.0%	17,108	17,108	100.0%	1	7,210	4.4%
関東圏-20	GLP 辰巳 II b	1,056	0.3%	3,359	3,359	100.0%	1	1,140	4.9%
関東圏-21	GLP 東京 II	36,100	10.7%	79,073	79,073	100.0%	6	36,700	4.3%
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.7%	17,062	17,062	100.0%	1	2,530	5.2%

1. データは全て2015年2月期末時点。
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 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率	テナント 数	期末算定価額(2015年2月末)	
								評価額(百万円)	還元利回り ²
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.4%	29,829	29,829	100.0%	1	5,000	5.3%
関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.3%	43,283	43,283	100.0%	1	8,380	5.0%
関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.6%	56,511	56,511	100.0%	1	10,200	5.3%
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.6%	16,080	16,080	100.0%	1	2,160	5.6%
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.5%	39,339	39,339	100.0%	1	5,540	5.4%
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	7.2%	110,224	110,224	100.0%	7	25,900	4.8%
関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.6%	12,342	12,342	100.0%	1	2,160	5.4%
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.7%	19,545	19,545	100.0%	1	2,700	5.9%
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.6%	10,372	10,372	100.0%	1	2,120	5.4%
関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	1.0%	20,407	20,407	100.0%	1	4,060	5.3%
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.7%	12,211	12,211	100.0%	1	2,660	5.2%
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.4%	9,533	9,533	100.0%	1	1,510	5.5%
関西圏-13	GLP 福崎	3,640	1.1%	24,167	24,167	100.0%	1	3,920	5.4%

1. データは全て2015年2月期末時点。
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 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率	テナント 数	期末算定価額(2015年2月末)	
								評価額(百万円)	還元利回り ²
その他-1	GLP 盛岡	808	0.2%	10,253	10,253	100.0%	1	855	6.4%
その他-2	GLP 富谷	2,820	0.8%	20,466	20,466	100.0%	1	2,950	5.7%
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	1.2%	24,335	24,335	100.0%	1	4,360	5.8%
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.8%	27,671	16,590	60.0%	3	2,690	5.7%
その他-5	GLP 東海	6,210	1.8%	32,343	32,343	100.0%	1	7,040	5.0%
その他-6	GLP 早島	1,190	0.4%	13,574	13,574	100.0%	1	1,280	6.1%
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.7%	14,447	14,447	100.0%	1	2,570	5.6%
その他-8	GLP 基山	4,760	1.4%	23,455	23,455	100.0%	1	5,160	5.4%
その他-9	GLP 鳥栖 III	793	0.2%	11,918	11,918	100.0%	1	880	5.6%
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.7%	37,256	37,256	100.0%	1	6,170	5.5%
その他-11	GLP 江別	1,580	0.5%	18,489	18,489	100.0%	1	1,930	5.8%
その他-12	GLP 桑名	3,650	1.1%	20,402	20,402	100.0%	1	4,200	5.7%
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.6%	10,981	10,981	100.0%	1	2,310	5.7%
その他-14	GLP 小牧	10,300	3.0%	52,709	52,709	100.0%	2	11,000	4.9%
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.4%	13,155	13,155	100.0%	1	1,510	6.3%
その他-16	GLP 広島	3,740	1.1%	21,003	21,003	100.0%	1	3,870	5.7%
その他-17	GLP 福岡	1,520	0.4%	14,641	14,641	100.0%	1	1,600	5.5%
その他-18	GLP 筑紫野	1,050	0.3%	12,851	12,851	100.0%	1	1,260	5.8%
合計		338,891	100.0%	1,692,532	1,669,673	98.6%	79	370,595	4.9%

1. データは全て2015年2月期末時点。
 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

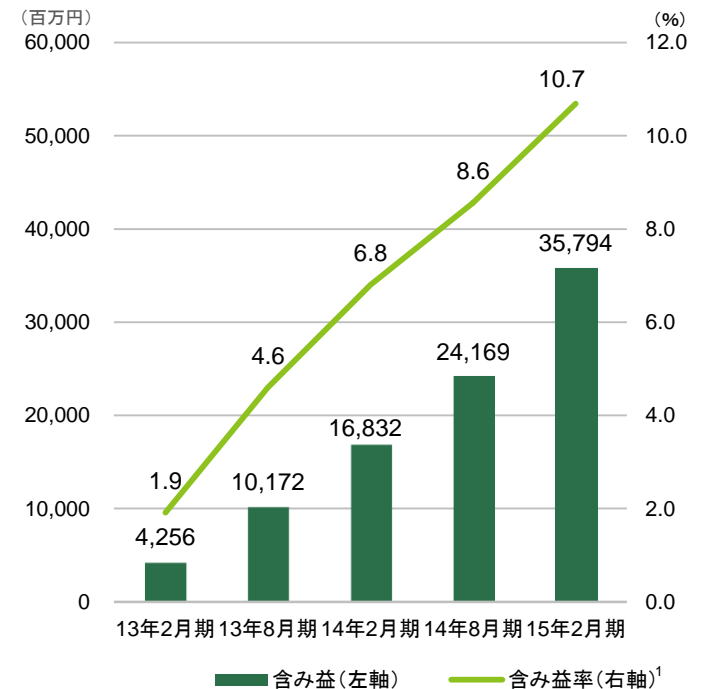
- キャップレート¹は縮小傾向、保有物件の含み益²が拡大
- 2015年2月末日現在、含み益²は約35,794百万円

鑑定評価キャップレートの推移¹

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
上場時 33物件 2013年1月及び 2013年2月	221,311	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%
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%
第2回PO 11物件 2014年4月及び 2014年9月	61,580	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%

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・期末簿価にて計算している。

含み益の推移

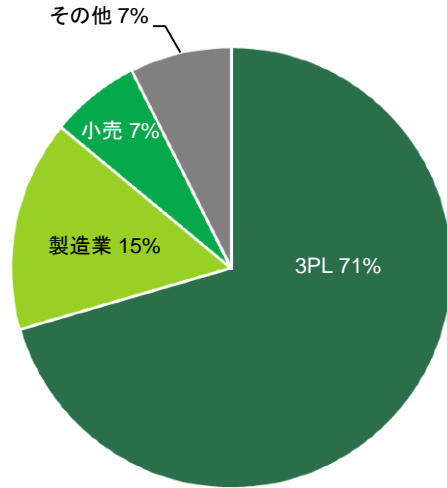


■ 含み益(左軸) ▲ 含み益率(右軸)¹

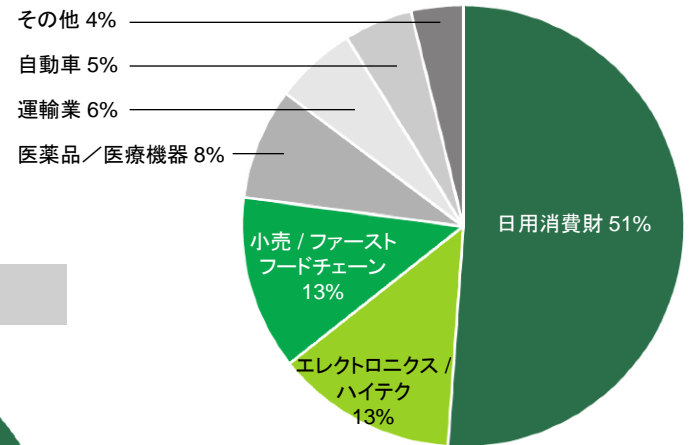
1. 含み益率=含み益(期末鑑定評価額・期末簿価)/期末簿価

テナント分散の状況

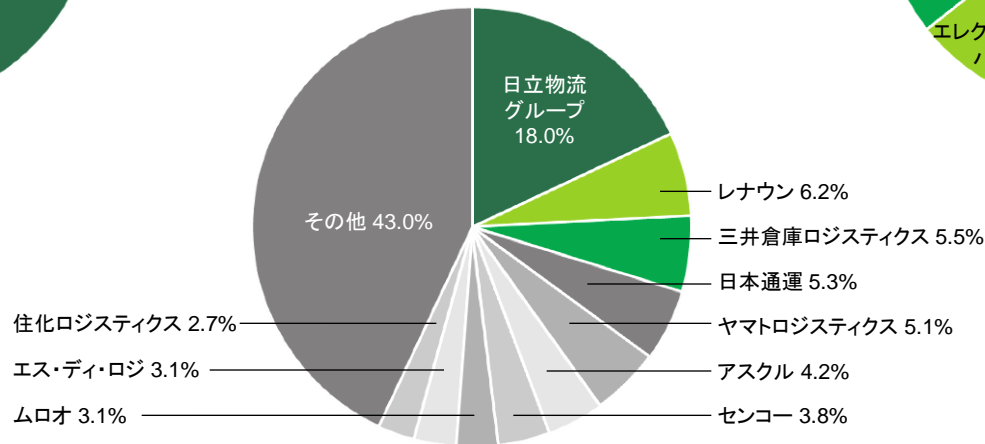
テナント属性別分散



エンドユーザーの業種別分散



上位10テナント



53 物件

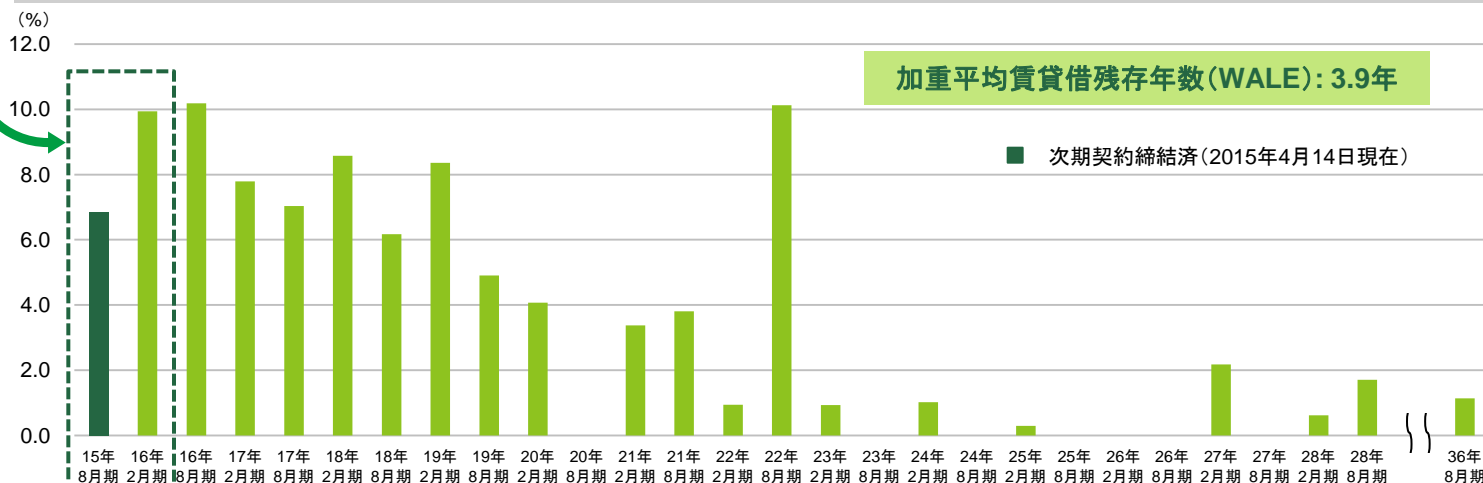
(2015年2月期末時点)

2015年8月期及び2016年2月期の賃貸借契約の状況

2015年8月期及び2016年2月期における賃貸借契約の状況

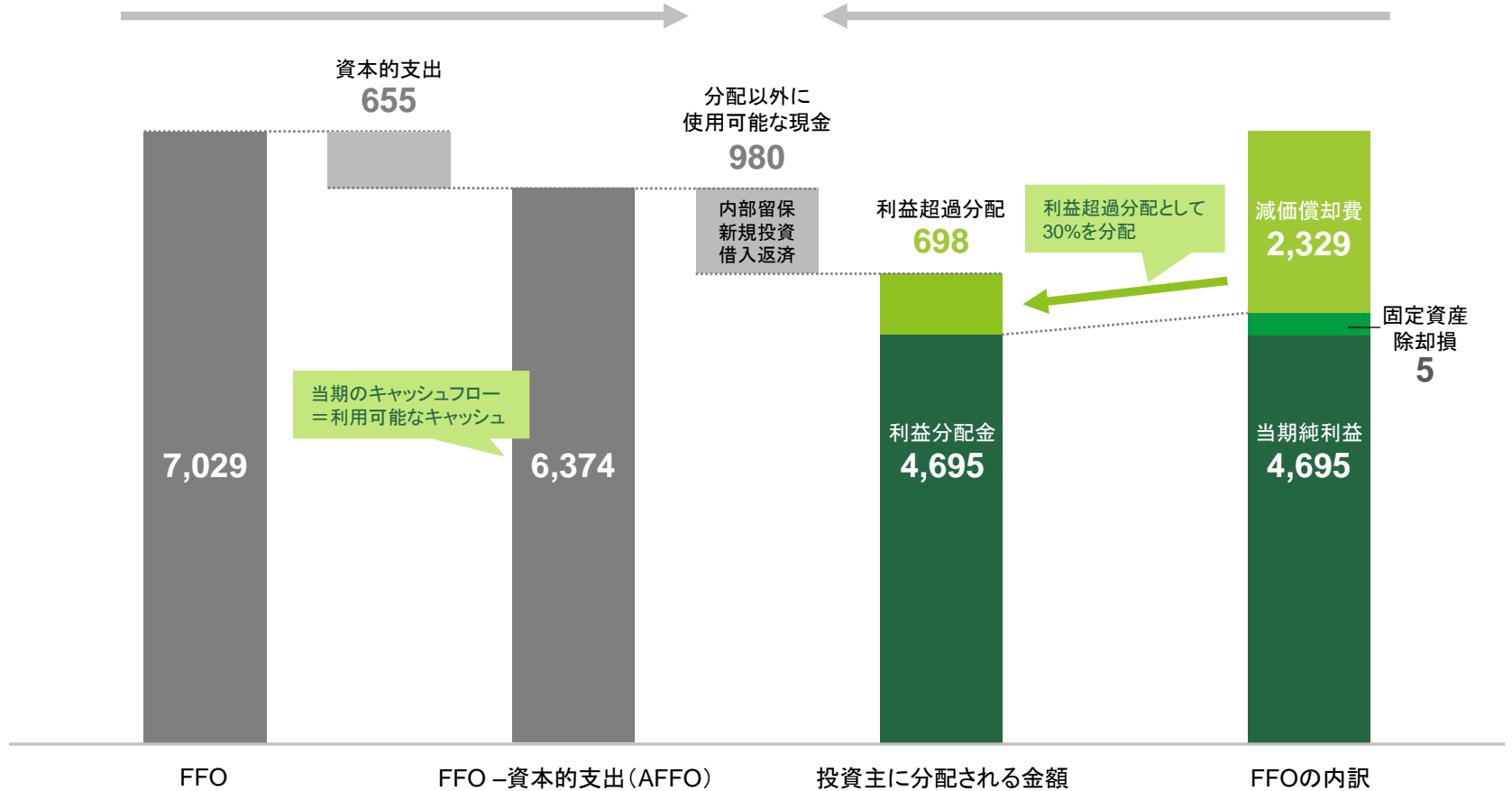
項目		対象面積	内、契約更改済面積
契約満期日		274,025 m ²	107,587 m ²
	(内、定借)	(222,806 m ²)	(81,631 m ²)
	(内、普通借)	(51,219 m ²)	(25,955 m ²)
中途解約条項による中途解約日(除普通借)		0 m ²	0 m ²
賃料改定条項による改定日		190,223 m ²	10,030 m ²
	(内、CPI上下連動条項付)	(29,658 m ²)	(0 m ²)

賃貸借満期の分散状況(2015年2月期末時点:全て賃貸面積ベース)(賃貸面積合計:1,674千m²)



1. 「賃貸面積合計」の数値は、2015年2月期末時点の「総賃貸面積」に、空室区画の内当該月末現在で既に賃貸借契約を締結済みの区画を加えている。

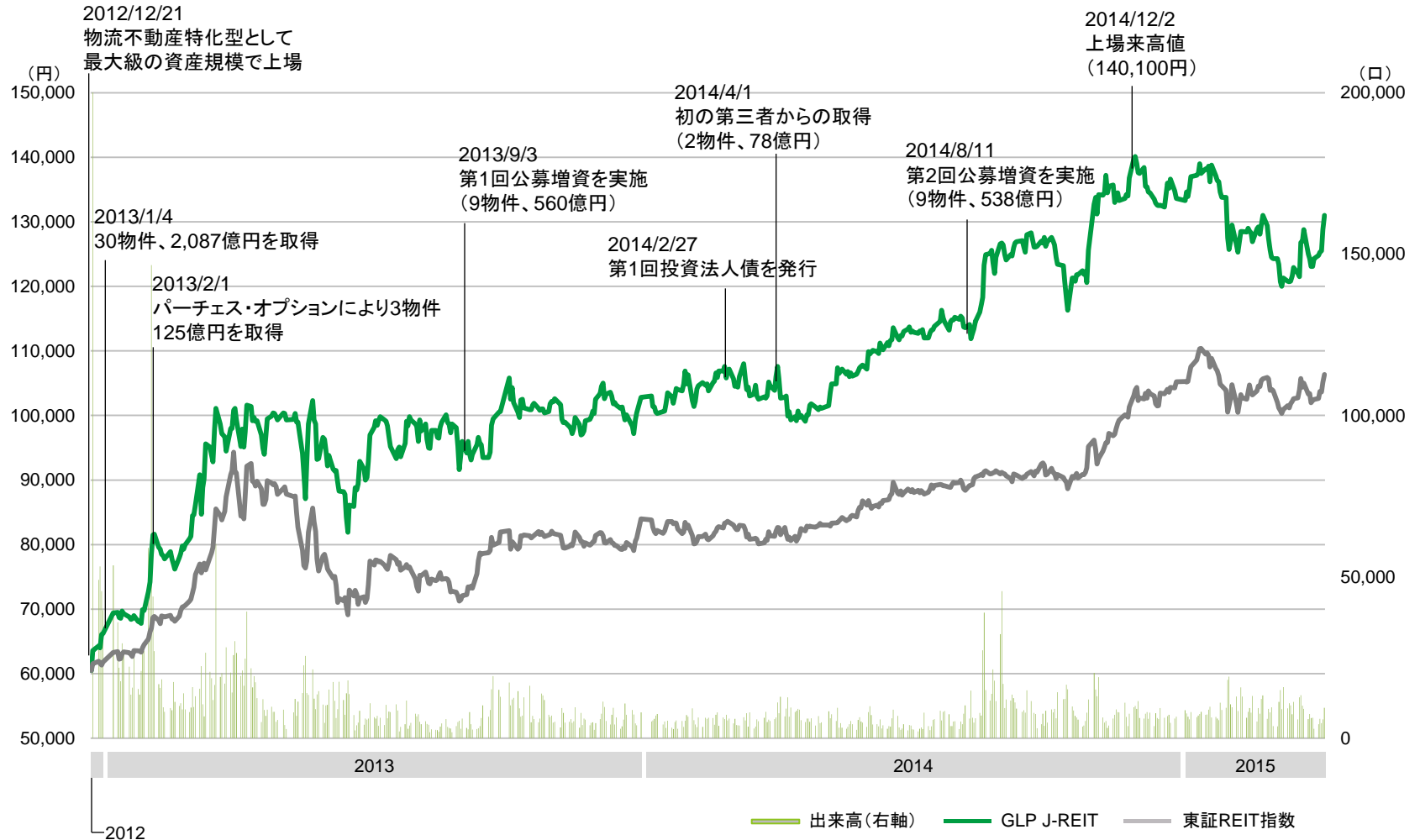
利益超過分配の導入によるキャッシュの分配



1. 金額は切り捨てで記載している。

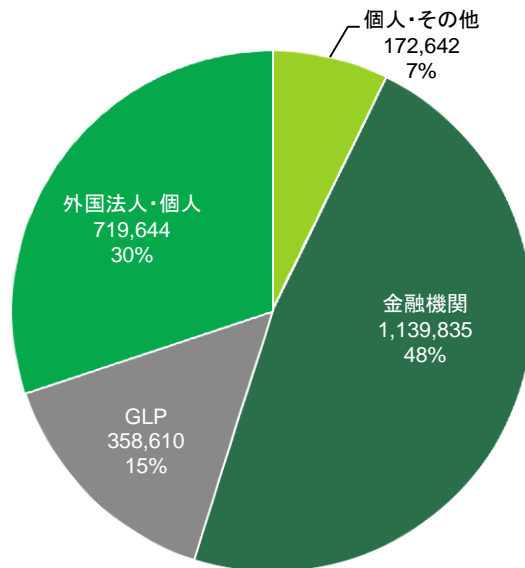
数値は2015年2月期実績(百万円)

投資口価格の推移



投資主の状況 (2015年2月期末時点)

所有者別分布



1. 比率は切り捨てで記載している。

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)	363,186	15.1%
ジーエルピーキャピタルジャパンツープライベートリミテッド	355,410	14.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	190,906	7.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	169,596	7.0%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	112,792	4.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	99,014	4.1%
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY -LISTED REAL ESTATE PF FUND	85,386	3.5%
ザバンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	37,003	1.5%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	25,993	1.0%
ステート ストリート バンクウエスト ペンション ファンド クライアンツエグゼンプト	21,451	0.8%
合計	1,460,737	61.1%

MEMO

MEMO

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。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せん。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/>