



Global Logistic
Properties

GLP J-REIT



Investment in Modern Logistic Facilities



GLP投資法人
(3281)

2013年8月期決算説明資料

2013年10月17日

01 2013年8月期決算の概要

04 | 2013年8月期決算の概要

02 公募増資の概要(2013年9月実施)

06 | 560億円の資産取得のため、公募増資を実施(2013年9月)

07 | 今回の公募増資におけるこだわり

08 | 1口当たりNAVの成長

09 | EPUの成長

10 | 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長

11 | ポートフォリオのクオリティを維持

12 | IPO時に引き続き、需要は旺盛

03 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 「情報提供対象物件」による業界随一のパイプライン

16 | 内部成長 継続的な賃料増額を実現

17 | 内部成長 AM力×PM力: 築30年超物件の賃料増額事例

18 | 内部成長 賃料増額の可能性を追求

19 | 財務安定性の向上

20 | 堅調な投資口価格の推移

04 業績予想と成長へのロードマップ

22 | 2014年2月期、2014年8月期業績予想の概要

23 | 成長へのロードマップ

05 Appendix

01 2013年8月期決算の概要

04 | 2013年8月期決算の概要



2013年8月期決算の概要 -期首予想比+29円(+1.3%)の増配-

2013年8月期実績
当期純利益+53M

- +14M: 修繕費の減少と、固都税精算金の見直しによるNOIの増加
- +23M: 専門家報酬等(その他営業費用)の下振れ
- +17M: 営業外収支の改善

項目	2013年2月期 実績	期首予想 (4/16時点)(A)	2013年8月期 実績(B)	(B)-(A)	主な差異
2013年8月期運用状況(百万円)					
営業収益	2,236	7,233	7,272		
営業利益	1,328	4,264	4,301	+37	+14 NOIの増加 +6 分配金払込手数料の下振れ +16 専門家報酬その他の減少
経常利益	910	3,494	3,547	+53	+37上記営業利益の増加 +6 営業外収益の増加(受取利息等) +6 支払利息の減少 +5 借入返済未実施の影響
当期純利益	907	3,493	3,546	+53	-
1口当たり分配金(円)					
1口当たり分配金(合計)	531	2,160	2,189	+29	-
1口当たり分配金(利益超過分配金を除く)	447	1,900	1,930	+30	-
利益超過分配金	84	260	259	-1	-
その他					
稼働率	99.9%	-	99.9%	-	-
NOI	2,086M	6,722M	6,736M	-	-
NOI利回り	6.1%	-	6.1%	-	-
LTV	49.4%	-	48.9%	-	-

02 公募増資の概要(2013年9月実施)

- 06 560億円の資産取得のため、公募増資を実施(2013年9月)
- 07 今回の公募増資におけるこだわり
- 08 1口当たりNAVの成長
- 09 EPUの成長
- 10 継続的な物件取得による着実なポートフォリオの成長
- 11 ポートフォリオのクオリティを維持
- 12 IPO時に引き続き、需要は旺盛



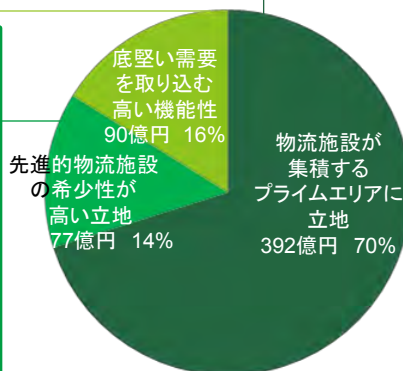
560億円の資産取得のため、公募増資を実施(2013年9月)

先進的物流施設9物件の追加取得

プライムエリアに立地する物件を中心に、計560億円の資産を取得



* 2014年3月取得予定



良好な環境を活かした資金調達

公募増資により239億円を調達し、プレミアム増資を実現

ローンチ日	■ 2013年9月3日
オファリング形態	■ グローバル・オファリング(144A、RegS)
オファリング規模 (含グリーンシュー)	■ 約239億円
発行投資口数	■ 260,000 口 (本募集前発行済投資口数の14.1%)
スポンサー持ち分	■ 15%
条件決定日	■ 2013年9月18日
発行価格	■ 91,942円 (ディスカウント率 2.5%)
需要倍率	■ 全体10倍弱(内、国内一般リテール8倍強、国内機関投資家4倍弱、海外投資家11.5倍)
ジョイント・グローバル・コーディネイター	■ ゴールドマン・サックス証券、シティグループ証券、野村證券(五十音順)

今回の公募増資におけるこだわり

1口当たりNAV/EPUの増大を実現

1口当たりNAVの成長

+11.5% 増加¹



EPUの成長

+0.2% 増加 (2014年2月期分配金2013/4/16時点予想比)
+9.6% 増加 (巡航ベース分配金)

投資口の成長と、財務/ポートフォリオの
クオリティ維持を両立

LTVは現行の水準を維持

物件取得前: 48.9% (2013年8月期末)



物件取得後: **49.7%** (2014年8月期末予想)

NOI利回りを維持しつつ、
ポートフォリオのクオリティを維持

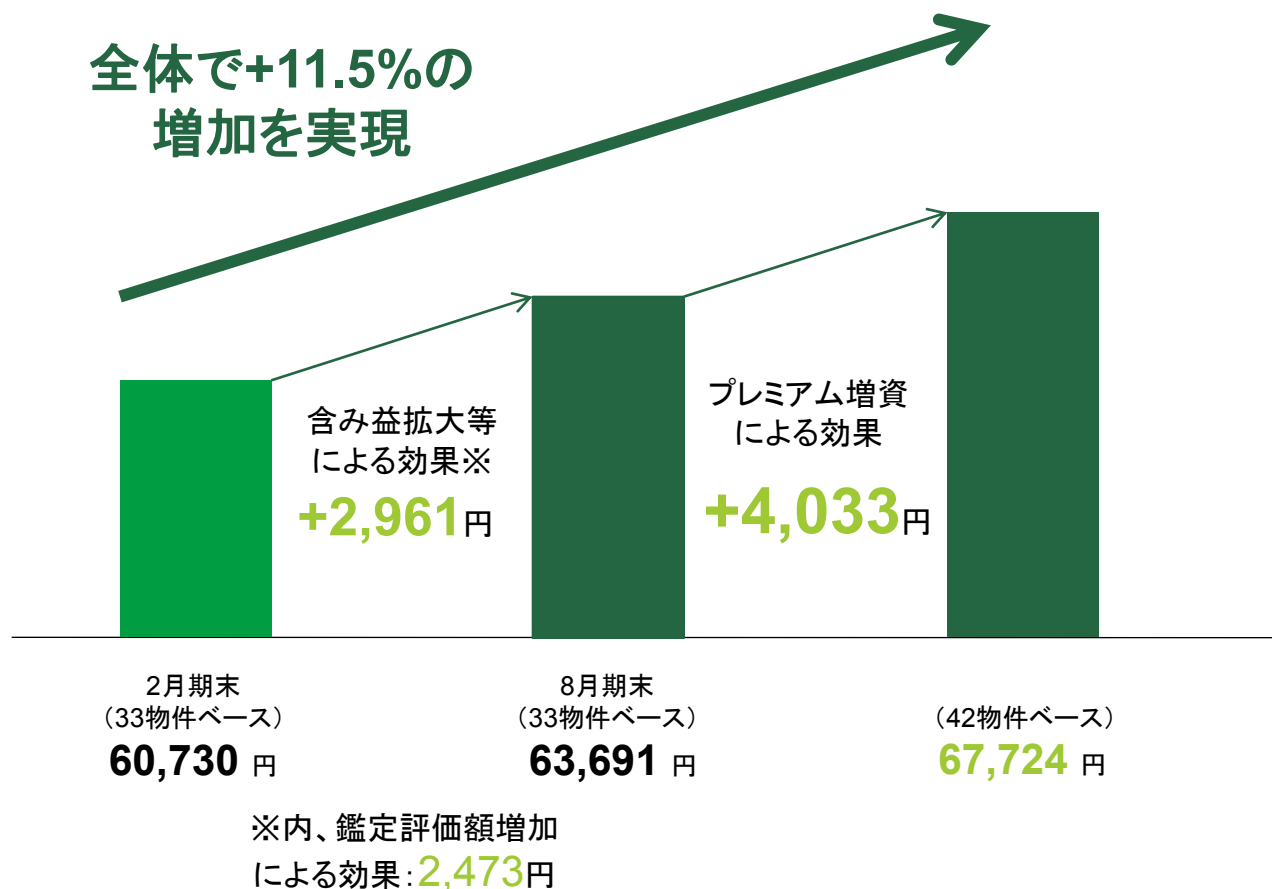
	物件取得前		物件取得後 ²
NOI利回り	5.7%	→	5.7%
WALE	4.3年	→	4.7年
稼働率	99.9%	→	99.9%

(注1) 2013年2月期末実績比。

(注2) 2014年3月に取得予定の2物件を含む42物件ベースにつき、2013年8月31日時点の情報で算出。

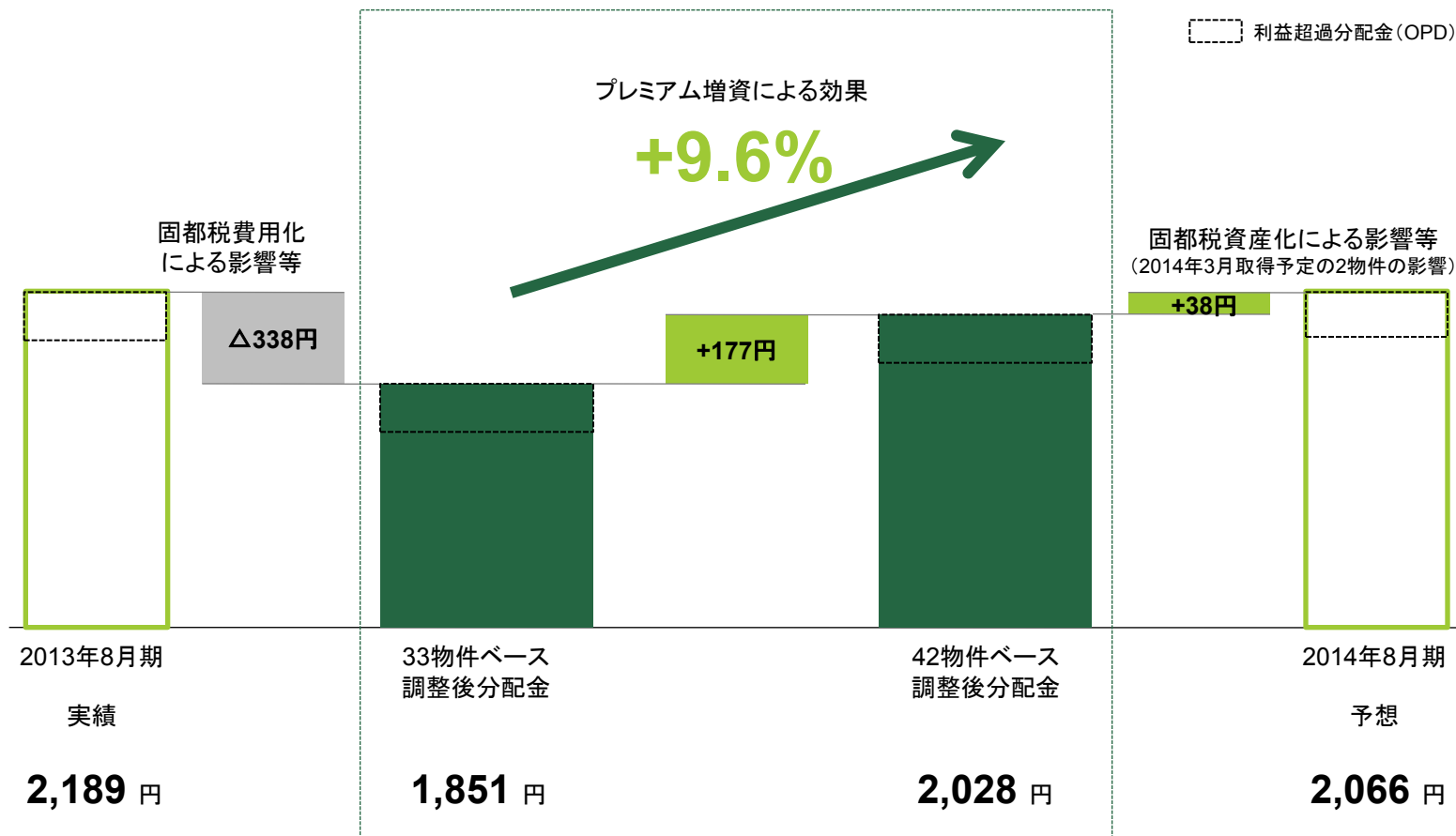
1口当たりNAVの成長

- ポートフォリオ含み益の拡大とプレミアム増資により、1口当たりNAVは11.5%上昇



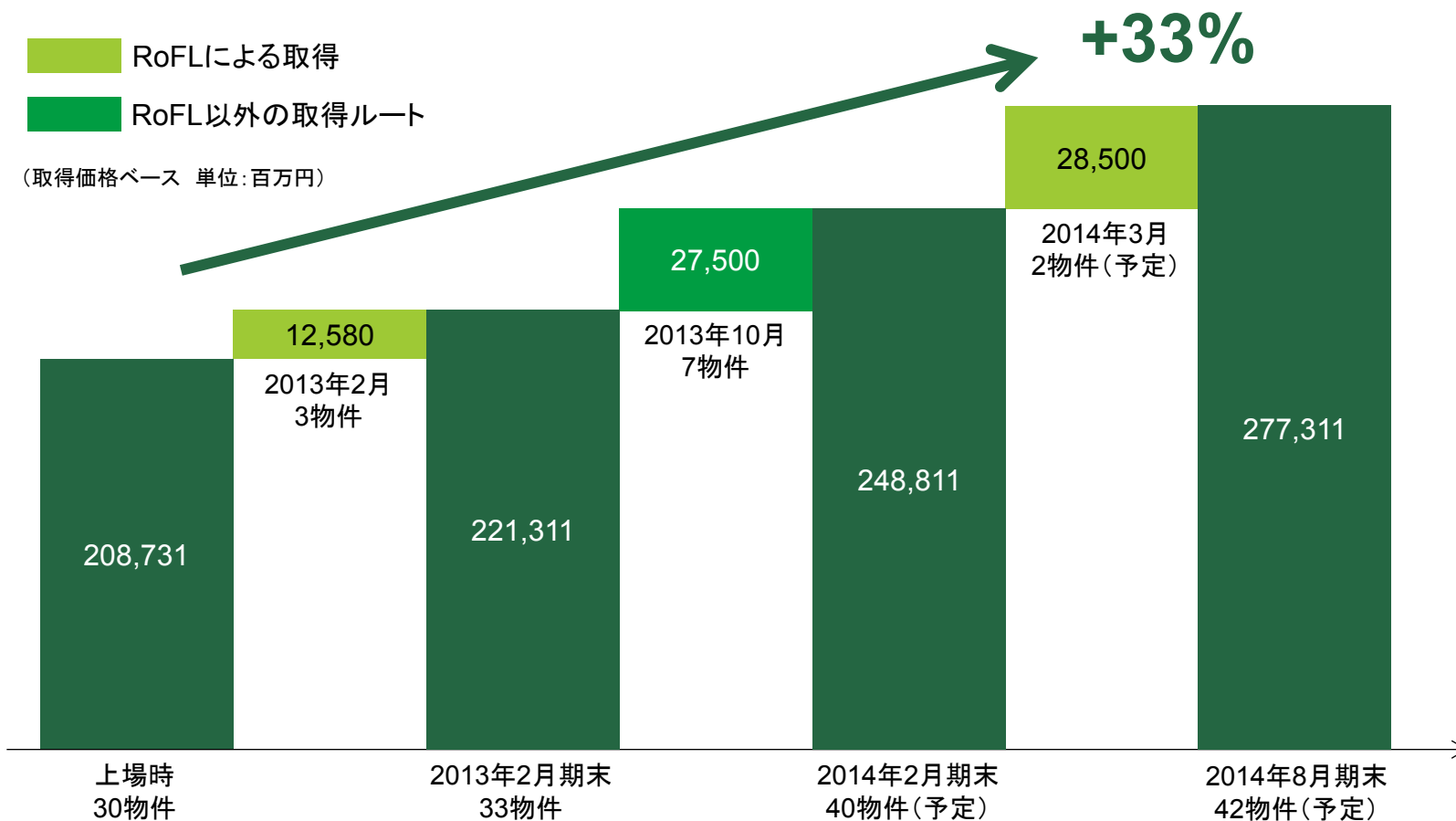
EPUの成長

■ 巡航ベースの分配金は、プレミアム増資の結果9.6%上昇











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、33%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



ポートフォリオのクオリティを維持

■ 9物件の追加取得により、ポートフォリオのクオリティを維持しつつ、規模の拡大を実現

	既存33物件 (2013年8月末時点)	新規取得物件	取得後
物件数	33物件	9物件	42物件 
取得価額	221,311百万円	56,000百万円	277,311百万円 
平均NOI利回り	5.7%	5.6%	5.7% 
WALE	4.3年	6.2年	4.7年 
定期借家契約	94.2%	100.0%	95.3% 
平均築年数	12.5年	7.0年	11.4年 
賃貸可能面積	1,178,461㎡	291,330㎡	1,469,792㎡ 
稼働率	99.9%	100.0%	99.9% 

IPO時に引き続き、需要は旺盛

■投資主価値の向上を最大限に考慮した公募増資により、IPO時に引き続き旺盛な需要を得る

CAPITAL EYE

GLP投資法人(3281)

-パイプライン外の取得も手堅く- (CAPITAL EYE)

(略)

オーバーアロットメントを含む最大発行数は26万口。この内、資産運用会社であるGLPジャパン・アドバイザーズの株主に対して3万9000口(オファリング総数の15%)が売先指定として配分される。残る22万1000口(85%)が国内外で均等配分された。

国内トランシェは11万500口(オファリング全体の42.5%)で、このうちの7割(同29.75%)が一般リテールに、3割(同12.75%)が機関投資家に配分された。海外トランシェは11万500口(同42.5%)。各ポジションの需要倍率は国内一般リテールが8倍強、国内機関投資家が4倍弱、海外投資家(売先指定分を含む)が11.5倍で、全体に対して10倍弱の積み上がりとなった。

販売先は「ロング系、不動産スペシャリスト、リサーチ重視のヘッジファンドなど」(ブックランナー)。IPOからのリピーターも多かったようだ。利益超過分配を導入したことで慎重な姿勢を見せていた国内の地域金融機関についても、「間口が広がった感触はある」(別のブックランナー)と手応えをつかんだようだ。

(略)

Deal Watch

GLP投資法人(3281)

- NAV1.6倍を支える外部からの小口物件も取得 -
(Deal Watch)

(略)

9月4日から13日にかけて実施したロードショーでは3チーム編成で100社を訪問した。国内外の主要都市でグループミーティングも開催。

国内一般投資家に29.75%、国内機関投資家に12.75%、海外投資家に57.50%(売先指定分含む)を配分する予定でブックビルディングを実施し、倍率は各ポジションに対し「国内一般投資家分は8倍強、国内機関投資家分は4倍弱、海外分(売先指定分含む)は11.5倍、全体(同)で10倍弱」(関係者)となった。

国内では投資信託、信託銀行や地銀、海外においてはロングオンリーを中心に、プロパティファンドや長期保有目的のヘッジファンドなどが札を積んだもようで、「新規参入の投資家も見られた」(同)という。シ団からは「新規公開時に参加した既存投資家を含め幅広い層から需要を集めた」との声が上がった。

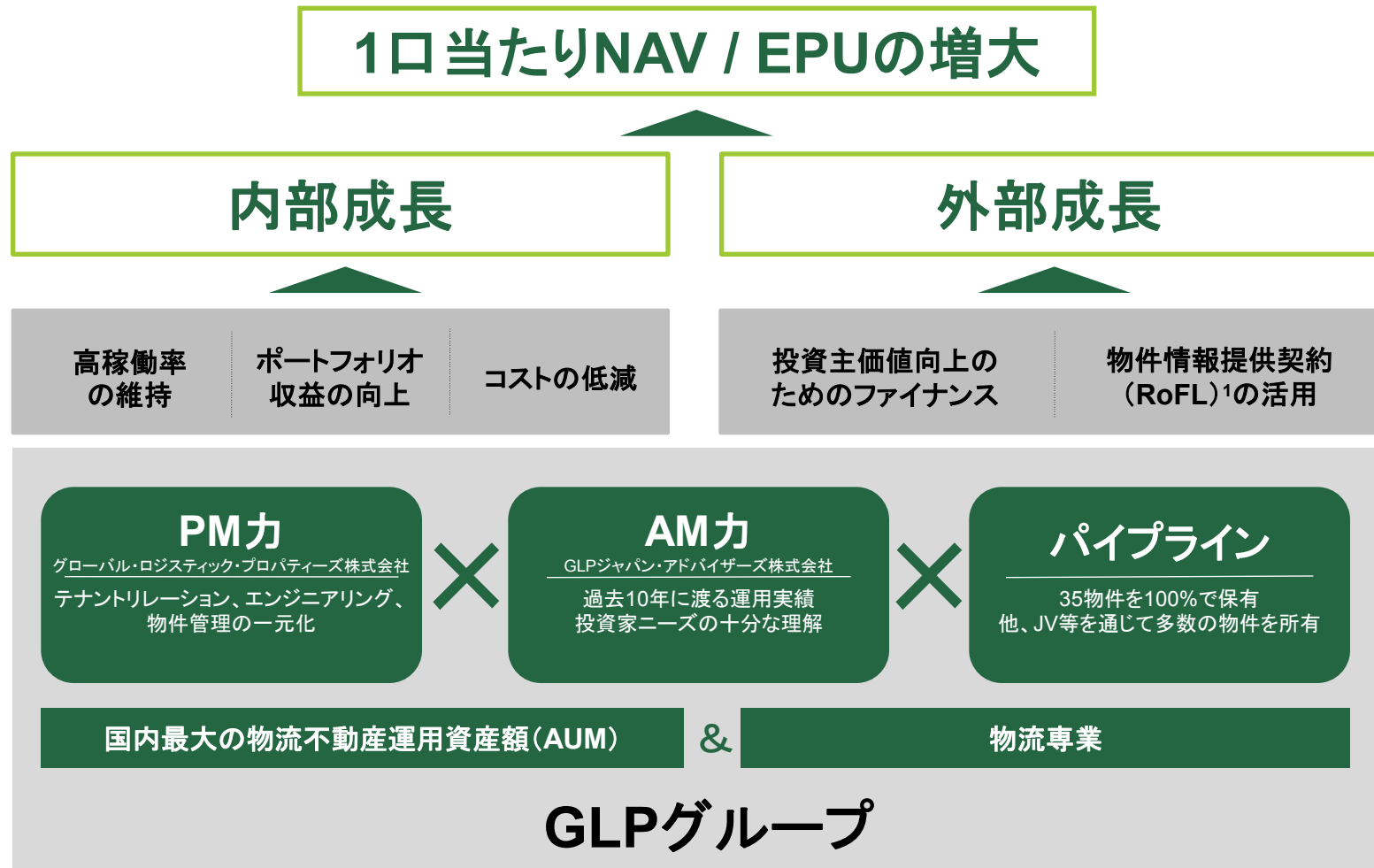
(略)

03 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「情報提供対象物件」による業界随一のパイプライン
- 16 内部成長 継続的な賃料増額を実現
- 17 内部成長 AM力×PM力: 築30年超物件の賃料増額事例
- 18 内部成長 賃料増額の可能性を追求
- 19 財務安定性の向上
- 20 堅調な投資口価格の推移



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

「情報提供対象物件」による業界随一のパイプライン

2013年9月の
公募増資による
取得資産
(9物件)

スポンサー・サポートによる
「情報提供対象物件」(285億円)
(2014年3月取得予定)



GLP浦安Ⅲ



GLP小牧



「情報提供対象物件」以外の投資機会 (275億円)

(2013年10月取得済)



GLP羽村



GLP船橋Ⅲ



GLP袖ヶ浦



GLP江別



GLP六甲Ⅱ



GLP桑名



GLP廿日市

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¹**(33物件: 賃貸可能面積約124万㎡)



GLP船橋Ⅱ



GLP成田



GLP成田Ⅱ



GLP東京Ⅱ



GLP新木場



GLP新砂



GLP浦安



GLP浦安Ⅱ



GLP浦安Ⅳ



GLP横浜



GLP湘南



GLP三郷



GLP草加



GLP杉戸



GLP桶川



GLP習志野



GLP大阪



GLP舞洲Ⅰ



GLP摂津



GLP門真



GLP西宮



GLP深江浜



GLP西神



GLP福崎



GLP滋賀



GLP藤前



GLP鳥栖Ⅰ



GLP福岡



GLP筑紫野



GLP富谷Ⅳ



GLP扇町



GLP札幌



GLP広島

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

(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。

内部成長

継続的な賃料増額を実現

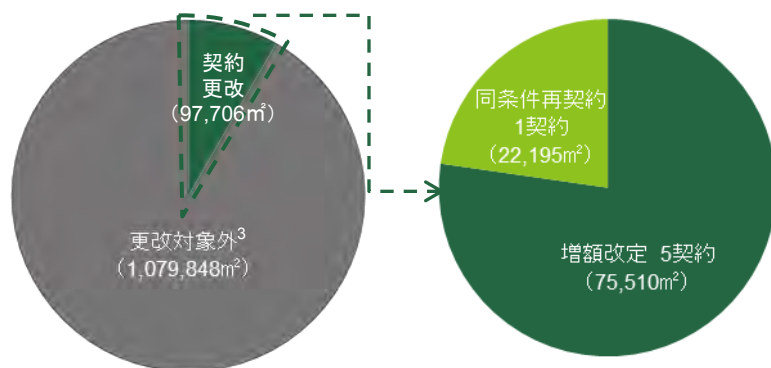
■ 稼働率は99.9%を維持、かつ増額改定を実現

再契約率¹

IPO～2013/10/15	94%
スポンサーにおける 運用開始時からの累積ベース	92%

増額改定の実績²

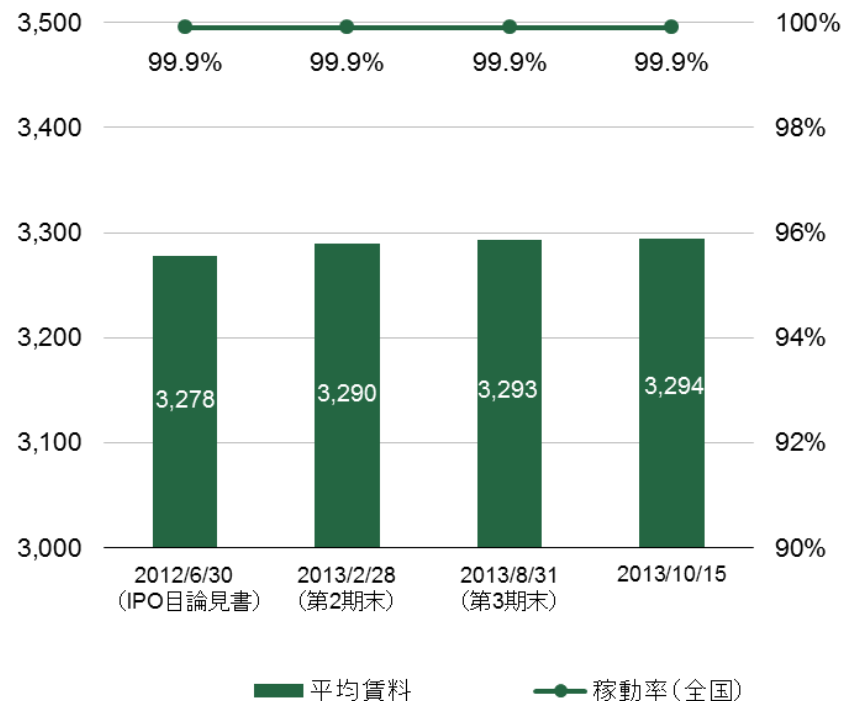
- 増額改定により2.4%の増額を達成
- 内、1契約はダウンタイムなしのテナント入れ替えにより賃料を3%増額



対象期間：2013年3月1日～2013年10月15日

稼働率と賃料の推移(33物件ベース)

(単位：円/坪)



(注1) 契約締結日ベース。

(注2) 賃料更改日ベース。

(注3) 2013年8月期においては「変更対象外」の面積においてCPI連動による減額改定が発生している。(対象面積31,839m²、ポートフォリオ全体に与える影響0.03%)

内部成長

AM力×PM力: 築30年超物件の賃料増額事例

■最適な資本的支出による機能性の維持・向上により、顧客満足度向上と2%の賃料増額を実現

物件概要

物件名 : GLP津守(取得価格 1,990M)
所在地 : 大阪府大阪市
竣工年 : 1981年10月(築32年)
賃貸可能面積: 16,080m²
タイプ : シングルテナント(BTS)

床改修工事の様子



主な工事	費用	一般的な対応	GLPグループの対応	テナントの反応
昇降機の 主要部 リニューアル	合計 15M	-メーカーの提案通りの更新 -法定耐用年数で機械的に 全面更新	-機能性の向上、将来のメンテナ ンスサービス・コストと投資費用 のバランスを考えた工事設計 -他物件における豊富な経験に 基づく専門業者との交渉力	昇降・扉の開閉 スピードがあがり、 使い勝手が向上
倉庫床改修 工事		-テナントのオペレーションに 支障がでるまで放置 -実際の使用状況を考慮せず、 エンジニアリングレポート通り に修繕	-テナントの繁忙期を避け、 タイミング等をテナント・管理 会社・施工会社と調整	繁忙期を避け、 オペレーションへの 影響が軽微

顧客満足度
の向上

2%の賃料増額を実現
(期間:5年)

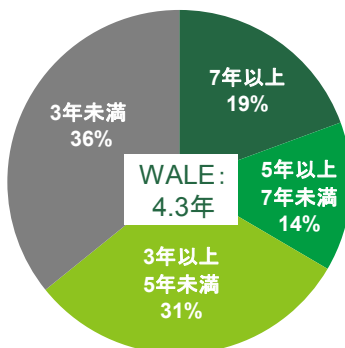
内部成長

賃料増額の可能性を追求

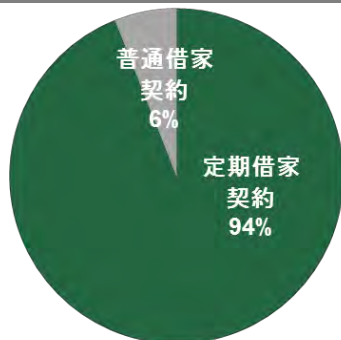
- 賃料増額を可能とする4.3年の加重平均賃貸借残存年数(WALE)
- オーナーに有利な定期借家契約中心の契約形態(94%)

(全て賃貸面積ベース)

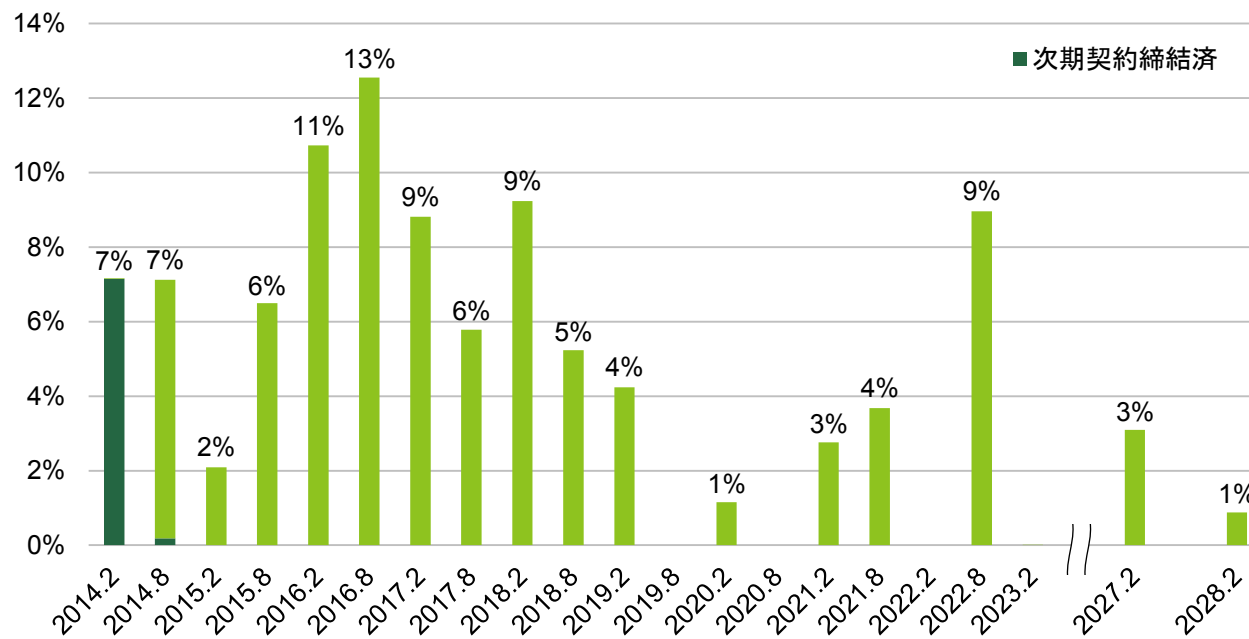
残存賃貸借期間別比率



定期借家契約率

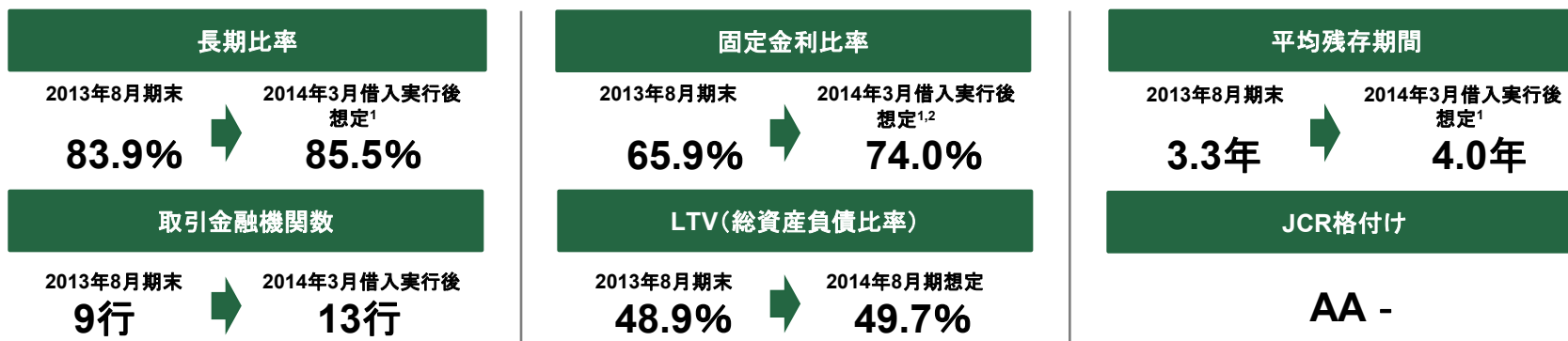


賃貸借満期の分散状況

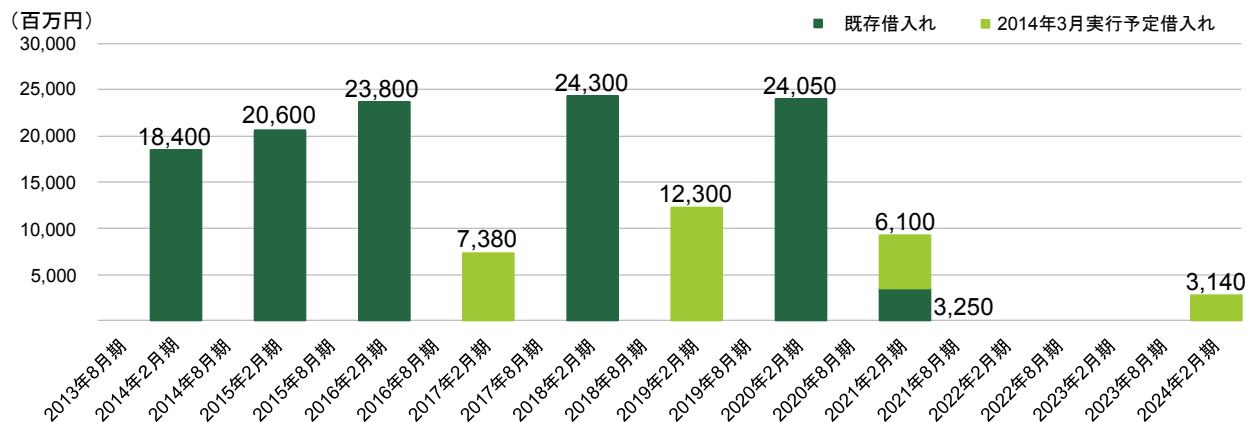


財務安定性の向上

- 大手邦銀中心の銀行団による安定的なバンク・フォーメーション
- 借入金の長期化・固定化、返済期限の分散を推進



借入金返済期限別残高 (2013年8月末時点+2014年3月実行予定借入れ)



(注1) 2014年1月に満期を迎える借入れについては、業績予想上借入期間3年(変動)及び8年(固定)のローンにてリファイナンスを行うことを想定しており、当該前提で計算。

(注2) 2014年3月実行予定の借入れの内、借入期間5年以上の借入れについては、金利スワップによる金利の固定化を予定しており、当該借入れについては、固定金利として計算。

堅調な投資口価格の推移



04 業績予想と成長へのロードマップ

- 22 | 2014年2月期、2014年8月期業績予想の概要
- 23 | 成長へのロードマップ



2014年2月期、2014年8月期業績予想の概要

- 2014年2月期、2014年8月期の1口当たり予想分配金はそれぞれ2,167円、2,066円を予想
- 2014年8月期は、固定資産税の費用化による影響を、プレミアム増資の効果で吸収

項目	2013年8月期 実績(A)	2014年2月期 予想(B)	(B)-(A)	主な差異	2014年8月期 予想
運用状況の予想(百万円)					
営業収益	7,272	8,063	+791	+795 7物件取得による収益の増加	9,093
営業利益	4,301	4,836	+535	+769 7物件取得によるNOIの増加 -188 減価償却費の増加 -60 資産規模増加に伴うAM報酬の増加	4,782*
経常利益	3,547	4,020	+473	+535 上記営業利益の増加 -45 PO費用の発生 -12 支払利息及び融資関連費用の増加	3,745
当期純利益	3,546	4,019	+473		3,744
1口当たり分配金(円)					
1口当たり分配金(合計)	2,189	2,167	-22		2,066
1口当たり分配金(利益超過分配金を除く)	1,930	1,916	-14		1,784
利益超過分配金	259	251	-8		282
発行済投資口数	1,837,700	2,097,700			2,097,700

(注1)2014年8月期についての固定資産税については約742百万円(2013年までに取得した40物件分)を見込んでいる。(1口当たり354円)

成長へのロードマップ



05 Appendix

- 25 新規取得物件の概要
- 36 安定した需要と賃料上昇への期待
- 37 先進的物流施設の供給と需要の伸び
- 38 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場
- 39 良好な資金調達環境
- 40 GLP投資法人が採用する革新的な取組み
- 41 Global Logistic Properties Limited (“GLP”)
- 42 GLPグループの日本におけるAUM
- 43 GLP投資法人のポートフォリオ概要
- 44 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)
- 45 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)
- 46 ポートフォリオ一覧(1)
- 47 ポートフォリオ一覧(2)
- 48 含み益の拡大
- 49 テナント分散の状況
- 50 2014年2月期及び2014年8月期の賃貸借契約の状況
- 51 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 52 投資主の状況



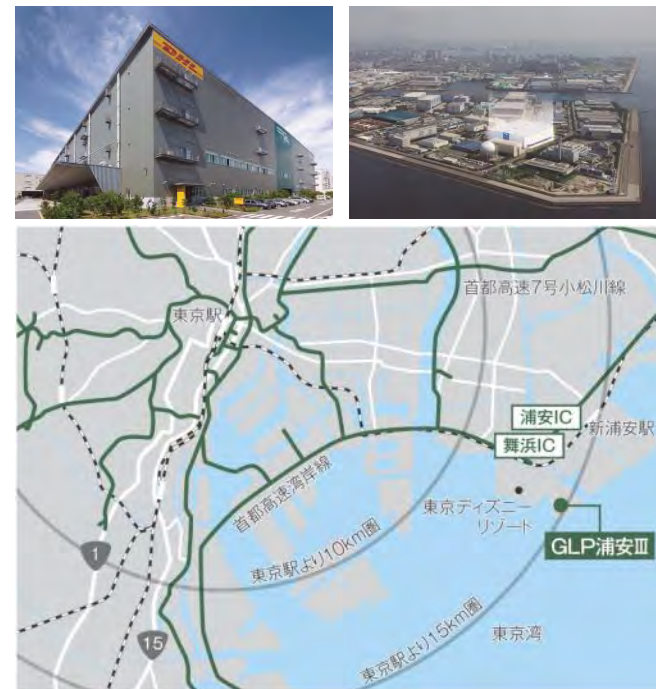
新規取得物件の概要

物件名称	取得予定価格(a)	鑑定評価額(b)	(b) - (a)	NOI利回り ¹	賃貸可能面積	建築時期
GLP 羽村	7,660 百万円	7,860 百万円	200 百万円 (2.6%)	5.5%	40,277 m ²	2009
GLP 船橋Ⅲ	3,050 百万円	3,160 百万円	110 百万円 (3.6%)	5.6%	18,282 m ²	2001
GLP 袖ヶ浦	6,150 百万円	6,720 百万円	570 百万円 (9.3%)	6.1%	45,582 m ²	2007
GLP 浦安Ⅲ	18,200 百万円	18,200 百万円	-	5.0%	64,198 m ²	2006
GLP 六甲Ⅱ	3,430 百万円	3,790 百万円	360 百万円 (10.5%)	7.0%	20,407 m ²	2000/2006
GLP 江別	1,580 百万円	1,720 百万円	140 百万円 (8.9%)	6.8%	18,489 m ²	2009
GLP 桑名	3,650 百万円	4,020 百万円	370 百万円 (10.1%)	6.7%	20,402 m ²	2006/2007
GLP 廿日市	1,980 百万円	2,180 百万円	200 百万円 (10.1%)	6.7%	10,981 m ²	2006
GLP 小牧	10,300 百万円	10,300 百万円	-	5.3%	52,709 m ²	2008
合計	56,000 百万円	57,950 百万円	1,950 百万円 (3.5%)	5.6%	291,330 m²	-

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づく、取得予定価格に対する比率。合計については、取得予定価格ベースで加重平均。

GLP 浦安Ⅲ(1) (2014年3月取得予定)

- 高いスペックを備えた、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 巨大消費地である首都圏へのアクセスが良好な物流集積度の高いエリアに立地
- 大手3PL事業者2社の入居により期待できる安定的なキャッシュ・フロー



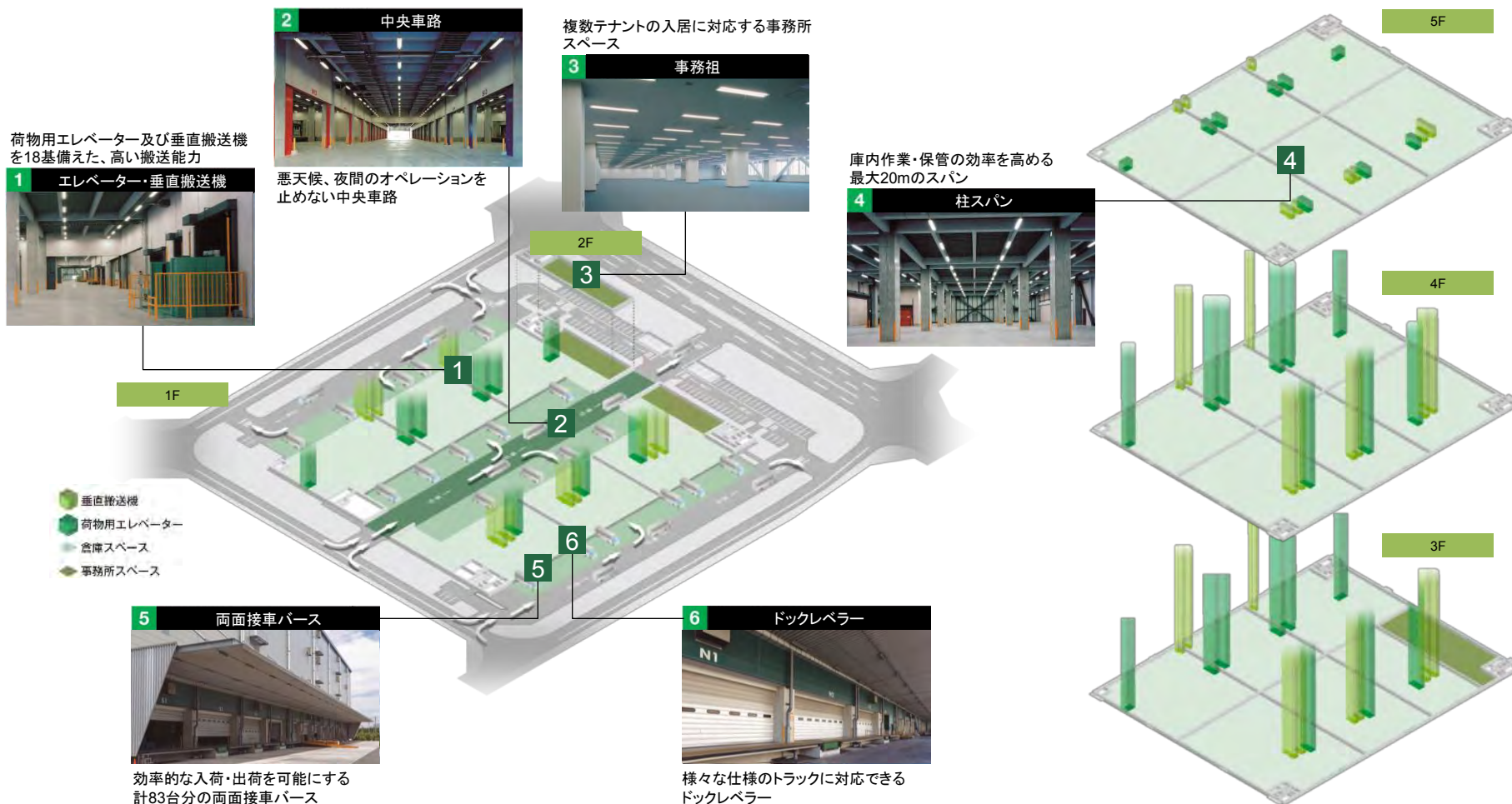
- 東京湾岸エリアに立地し、首都高湾岸線「舞浜」入口、「浦安」出入口に近接し、陸・空・海の主要な輸送交通機関へのアクセスが良好な物流の集積度の高いエリアに立地。巨大消費地である東京に隣接し、首都圏の広範囲へのアクセスに優れる
- 周辺地域において住宅地を抱え、最寄駅であるJR京葉線「舞浜」駅から巡回バスが出ていることから、雇用確保も容易

所在地	千葉県浦安市	建築時期	平成18年3月
取得予定価格	18,200 百万円	取得予定日	平成26年3月
敷地面積	33,653 m ²	NOI利回り ¹⁾	5.0%
賃貸可能面積	64,198 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 浦安Ⅲ(2) (2014年3月取得予定)

- 賃貸可能面積約19,400坪のマルチテナント型大型物流施設
- 階高約6.8~7.2m、床荷重約2.0t/m²、最大20mの柱間隔と高いスペックを有する。また、ワンフロア最大3,000坪の広さが確保でき、合計18基のエレベーター及び垂直搬送機により各フロアへの高い搬送能力を備え、庫内における効率的なオペレーションが可能
- 四方向は公道に面しており、両面接車バース、中央車路も活用することにより、敷地内における効率のよい動線が設計されている



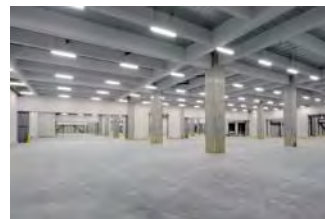
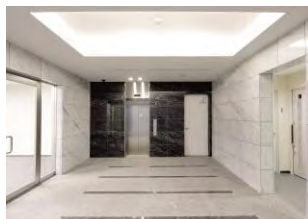
GLP 小牧 (2014年3月取得予定)

- 高いスペックを備えた、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 名古屋市街地及び中部圏へのアクセスに優れた立地
- 大手上場企業2社の入居により期待される安定的なキャッシュ・フロー



- 階高約6.9~7.2m、床荷重約2.0t/m²以上、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を合計12基、両面接車バースを合計59台分備え、柱スパンも10m以上確保

- 名神高速道路・東名高速道路「小牧」IC及び名古屋高速11号小牧線「小牧北」出入口から約3.6kmに立地
- 物件が立地する地区は、中部圏内陸部における物流施設の集積地として発展
- 周辺地域において多くの人口を抱えることから、雇用確保も容易



所在地	愛知県小牧市	建築時期	平成20年2月
取得予定価格	10,300 百万円	取得予定日	平成26年3月
敷地面積	27,640 m ²	NOI利回り ¹⁾	5.3%
賃貸可能面積	52,709 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 羽村

- 高いスペックを備えた、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 大手メーカーの荷物を扱う重要な配送拠点であり、首都圏全域への配送をカバー



- 階高約6.8~7.2m、床荷重約1.5t/m²以上、荷物用エレベーター8基を備え汎用性と縦持ちに優れた設計



- 圏央道「青梅」IC、中央道「八王子」ICからほど近く、国道16号等の幹線道路、圏央道、中央道へのアクセスが良好なため、都内のみならず首都圏全域への配送に適した立地。生産地、消費地への接近性に優れているため、物流施設の集積度が高いエリア

所在地	東京都羽村市	建築時期	平成21年1月
取得価格	7,660 百万円	取得日	平成25年10月
敷地面積	26,712 m ²	NOI利回り ¹⁾	5.5%
賃貸可能面積	40,277 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 船橋Ⅲ

- 縦持ちに優れた物流運営効率の高いスペック
- 巨大消費地である首都圏へのアクセスに優れた物流集積地に立地
- 大手消費財メーカーの荷物を扱う重要拠点



- 階高約5.5～6.1m、床荷重約1.2～1.5t/m²、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を合計8基、ドックレベラー3台、トラックバースを合計28台分備え、物流運営効率の高い庫内設計



- 京葉道路「船橋」ICから約2.2kmの距離に立地し、首都圏へのアクセスが良好なため、物流施設の集積度が高いエリア

所在地	千葉県船橋市	建築時期	平成13年1月
取得価格	3,050 百万円	取得日	平成25年10月
敷地面積	9,224 m ²	NOI利回り ¹⁾	5.6%
賃貸可能面積	18,282 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 袖ヶ浦

- シングルランプによるスピーディーな各階アクセスが可能な、マルチテナント対応型の大型物流施設
- 東京湾アクアラインや圏央道を利用した、千葉、東京、川崎、横浜の大消費地へのアクセスに優れた立地
- 大手企業の物流子会社との長期リースにより期待される安定的なキャッシュ・フロー



- 館山自動車道「姉崎袖ヶ浦」ICから約3.5kmの距離に立地し、館山自動車道等を使用した千葉県各所、及び東京湾アクアラインを使用した羽田空港や川崎、横浜方面の大消費地へのアクセスも良好
- 今後の圏央道の開通により、さらなる立地競争力の強化が見込まれる

所在地	千葉県視袖ヶ浦市	建築時期	平成19年6月
取得価格	6,150 百万円	取得日	平成25年10月
敷地面積	32,524 m ²	NOI利回り ¹⁾	6.1%
賃貸可能面積	45,582 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 江別

- 高いスペックを備えたマルチテナント型物流施設
- 大型賃貸用物流施設の新規供給が希少なエリアにおいて、北海道を広範囲にカバーできる立地



- 札幌と道央・道北方面を結ぶ国道275号沿いに位置し、札幌と旭川を結ぶ道央自動車道「江別西」ICから約5.6kmと程近い距離に立地。札幌中心部へのアクセスに優れ、北海道を広くカバー
- 新規の大型賃貸物流施設の供給が非常に少なく、希少性が高いエリア



所在地	北海道江別市
取得価格	1,580 百万円
敷地面積	35,111 ㎡
賃貸可能面積	18,489 ㎡
建築時期	平成21年1月
取得日	平成25年10月
NOI利回り ¹	6.8%

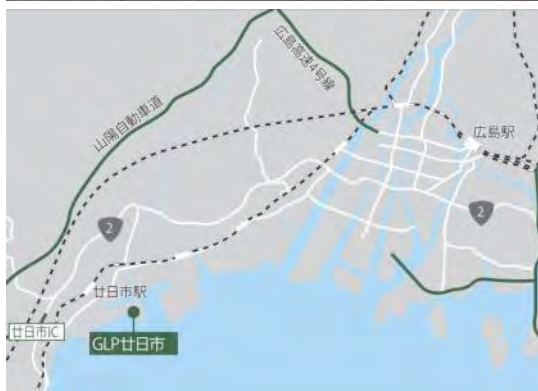


- 階高約6.2～6.6m、床荷重約1.5t/㎡、荷物用エレベーター6基、ドックレバラー6台、トラックバースを合計24台分備え、柱スパン9.5mを確保

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 廿日市

- 複数温度帯に対応し、様々な種類の食品を扱うことができる冷凍・冷蔵倉庫
- 在庫を保有しないクロスドッキング対応のできる運営効率の高いスペック
- 国内最大規模のチルド専門の3PL事業者との長期リース契約により期待できる安定的なキャッシュ・フロー



- 広島県の西部に位置し、臨海部における東西の幹線道路の役割を担う臨港道路廿日市草津線に至近し、広島岩国道路(山陽自動車道)「廿日市」ICまで約4.8kmに位置し、中国地方全域を幅広くカバーできる良好な立地条件

所在地	広島県廿日市市	建築時期	平成18年7月
取得価格	1,980 百万円	取得日	平成25年10月
敷地面積	18,452 m ²	NOI利回り ¹⁾	6.7%
賃貸可能面積	10,981 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 六甲 II

- 複数温度帯に対応し、様々な種類の食品を扱うことができる冷凍・冷蔵倉庫
- 在庫を保有しないクロスドッキング対応のできる運営効率の高いスペック
- 国内最大規模のチルド専門の3PL事業者との長期リース契約により期待できる安定的なキャッシュ・フロー



- 阪神間湾岸部の流通業務地域として成熟度の高い六甲アイランドに位置し、阪神高速道路5号湾岸線「六甲アイランド北」ICまで約1.2kmと至近。大阪・神戸の中心部、大阪港・神戸港へのアクセスが良好で、物流拠点として利便性に優れた立地

所在地	兵庫県神戸市	建築時期	I 期工事:平成12年3月 II 期工事:平成18年7月
取得価格	3,430 百万円	取得日	平成25年10月
敷地面積	18,212 m ²	NOI利回り ¹	7.0%
賃貸可能面積	20,407 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

GLP 桑名

- 複数温度帯に対応し、様々な種類の食品を扱うことができる冷凍・冷蔵倉庫
- 在庫を保有しないクロスドッキング対応のできる運営効率の高いスペック
- 国内最大規模のチルド専門の3PL事業者との長期リース契約により期待できる安定的なキャッシュ・フロー



- 東名阪自動車道「桑名東」ICから約5kmに位置しており、国道1号、国道23号等の主要幹線へのアクセスも概ね良好。名古屋市エリアのみならず東海地方の主要拠点の利便性も良好

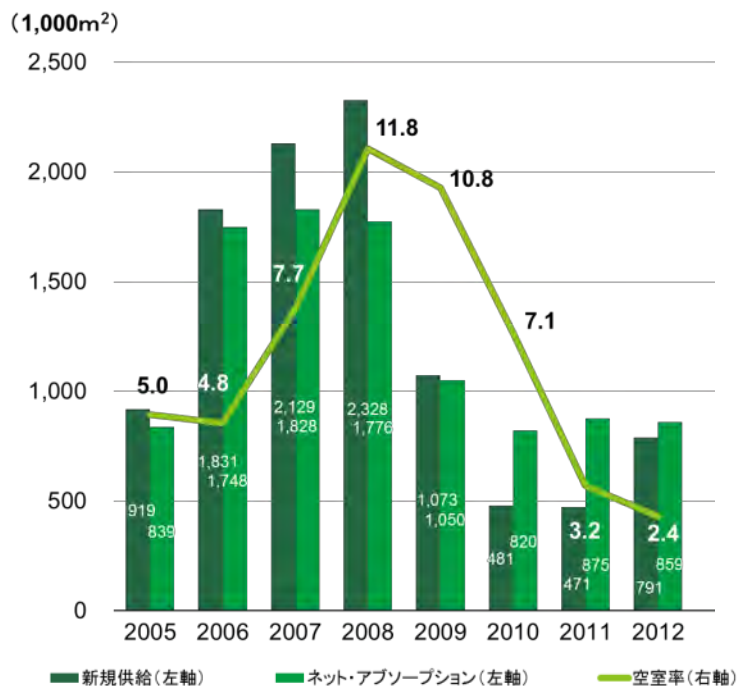
所在地	三重県桑名市	建築時期	1号棟:平成18年9月 2号棟:平成19年10月
取得価格	3,650 百万円	取得日	平成25年10月
敷地面積	46,811 m ²	NOI利回り ¹⁾	6.7%
賃貸可能面積	20,402 m ²		

(注1) 平成25年7月末日現在の鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得予定価格に対する比率を計算。

安定した需要と賃料上昇への期待

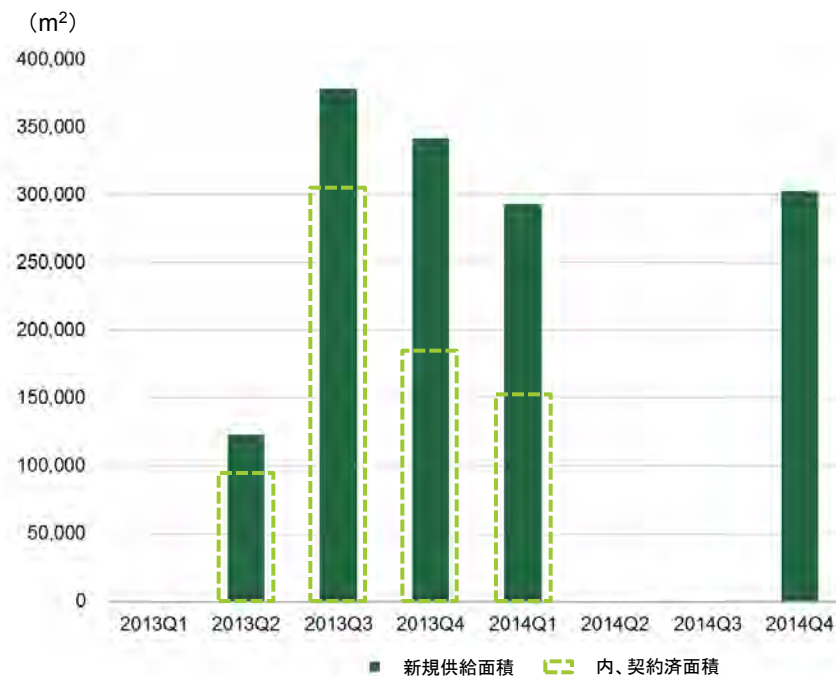
- 空室在庫は順調に消化され、足元の空室率は2.4%まで低下
- 近年の新規供給は増加しているが、順調に消化が進んでいる

物流不動産の需給と空室率(全国)



出所: CBRE

首都圏の大型マルチテナント施設の供給量と想定稼働面積

出所: CBRE 大型マルチテナント型施設が対象。貸床面積ベース。
2013年8月末時点の推計。

先進的物流施設の供給と需要の伸び

- 日本の物流施設全体に占める先進的物流施設の割合は2.5%
- 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

(2012年3月末時点)

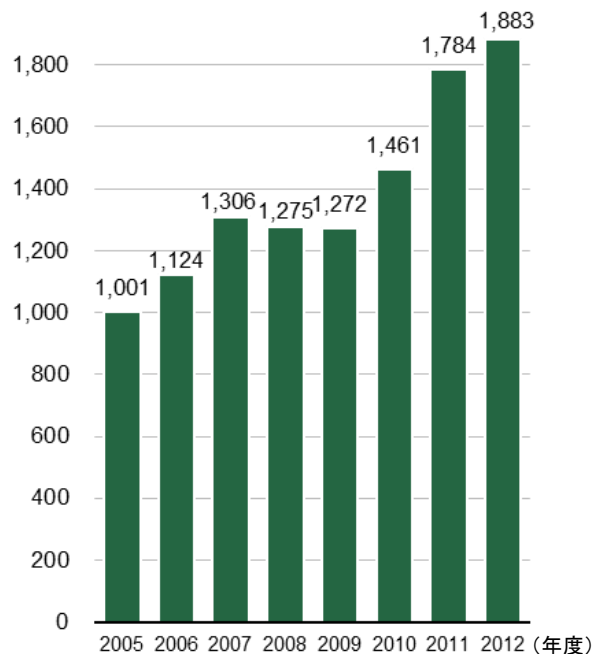
物流施設全体¹
467 百万m²
(100%)

中大型物流施設²
224 百万m²
(48%)

先進的物流施設³
12 百万m²
(2.5%)

3PL市場規模の推移

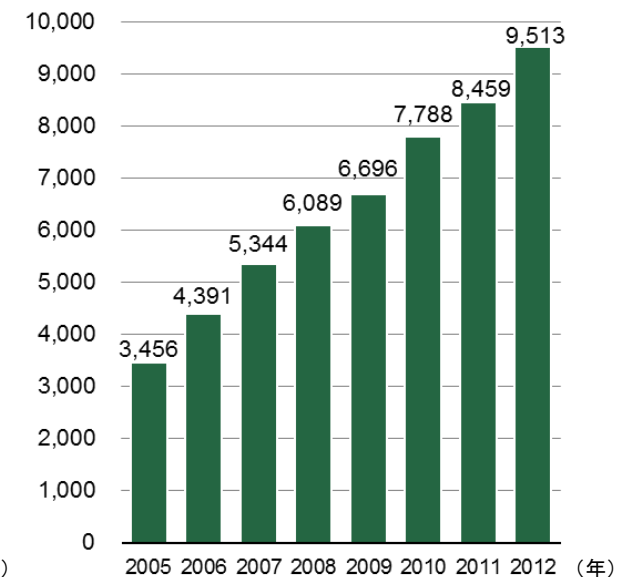
(10億円)



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

出所: 総務省、国土交通省、CBRE

(注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。

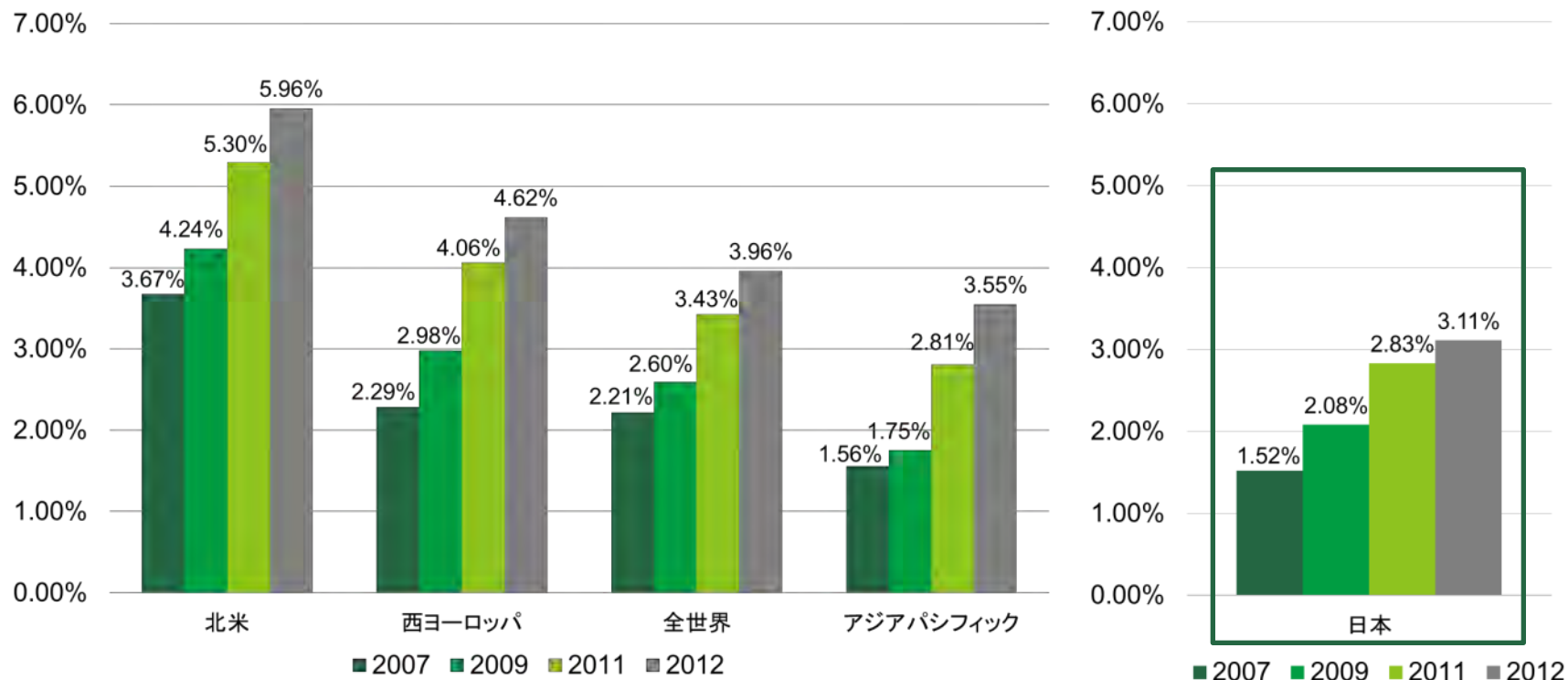
(注2)5,000m²以上の物流施設

(注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。

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



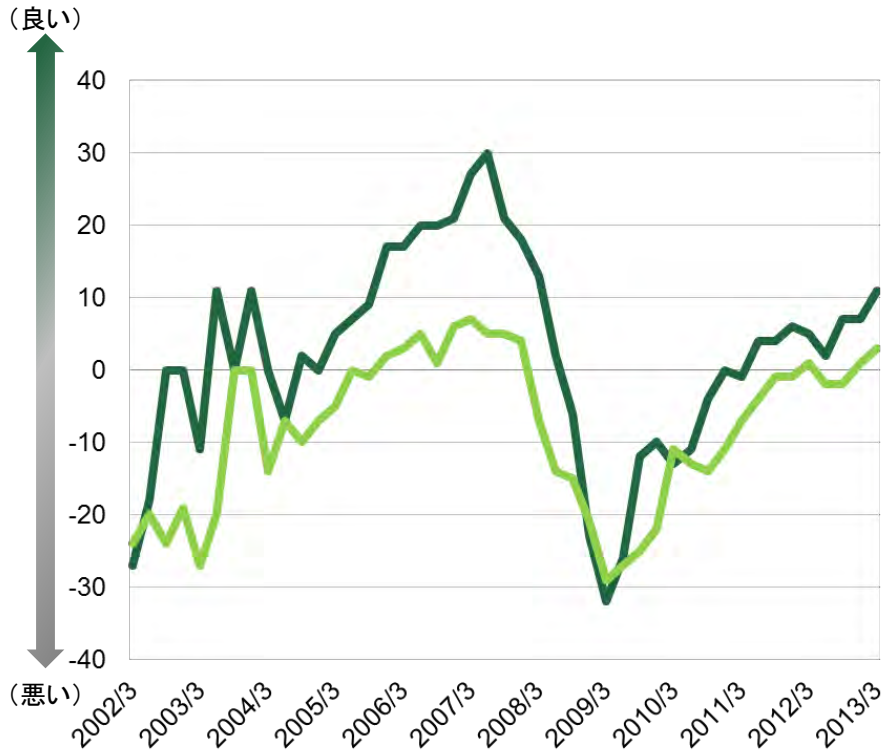
出所: Euromonitor

出所: 経済産業省

良好な資金調達環境

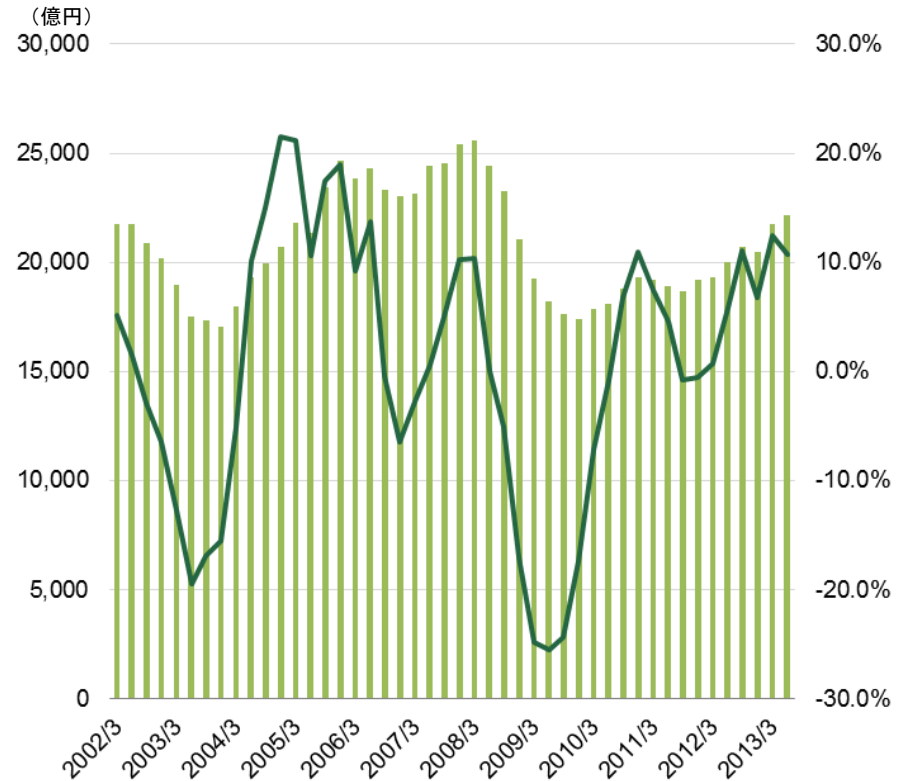
■ 金融機関の貸出姿勢は良好な状況が続き、金融緩和の促進により資金調達環境はさらに改善

金融機関の貸出態度DI(不動産業)



出所: 日銀短観(業種別) ■ 金融機関の不動産業(大企業)向け融資態度DI
■ 金融機関の不動産業(中堅企業)向け融資態度DI

不動産業向け新規貸出



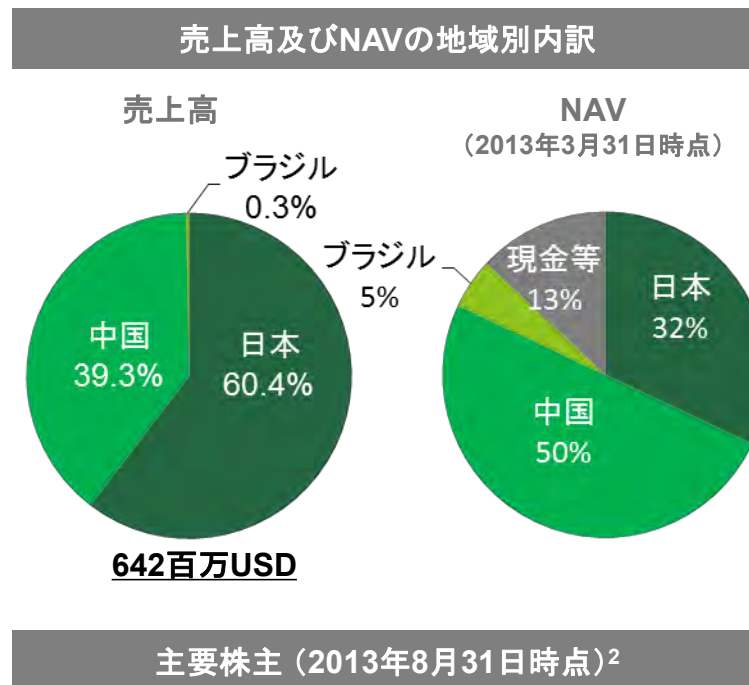
■ 不動産業向け新規貸出(4四半期移動平均) ■ 対前年同期比
出所: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、「貸出先別貸出金」

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"> ■ 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東京およびGLP尼崎をIPO時に取得)
<p>豊富な外部成長機会</p>	<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
<p>OPD(利益超過分配) (Optimal Payable Distribution)</p>	<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</u>”(利益超過分配)の採用
<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"> ■ 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<u>インセンティブ型報酬</u>
<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"> ■ J-REITにおける過去最大級となるオフリング総額約1,110億円の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
<p>スポンサーのコミットメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ IPO時にスポンサーが<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
<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"> ■ 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への<u>拒否権</u>
<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"> ■ 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 ■ <u>日英同時</u>のディスクロージャー

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	■ 10,070百万ドル (2013年8月30日時点)
総資産	■ 13,248百万ドル ¹ (2013年3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



	保有株式数(百万)	持分 (%)
GIC	1,731	36.4
Lone Pine Capital	473	10.0

出所:GLP開示資料

(注1) 2012年度第四半期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6月末現在)¹

	物件数	GFA (百万m ²)	金額 (億円)
竣工済みかつ安定稼働物件	82	3.5	6,702
J-REIT	33	1.3	2,267
その他(RoFL及びファンド保有物件)	49	2.3	4,435
竣工済みかつ安定稼働前物件 ²	2	0.2	270
開発中あるいは再開発中物件	3	0.3	293

開発物件の詳細

物件名	タイプ	開発 開始時期	竣工時期	延床面積 (1,000m ²)
GLP三郷III(埼玉県)(竣工済)	マルチ	2012/4	2013/5	94
GLP総社(岡山県)(竣工済)	マルチ	2012/6	2013/2	78
GLP厚木(神奈川県)	マルチ	2012/11	—	107
GLP市川塩浜(千葉県)	マルチ	2012/12	—	121
GLP綾瀬(神奈川県)	マルチ	2013/10	—	68
2013年7月以降プロジェクト開始 ³				
GLP鳴尾浜(兵庫県)	マルチ	—	—	110
GLP座間(神奈川県)	マルチ	2013/8 ⁴	—	130



出所:GLP開示資料

(注1) 2014年度第2四半期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) 2013年7月以降に開始された開発プロジェクトであるため、上記「日本におけるGLPグループの不動産保有状況」には含まれていない。

(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。

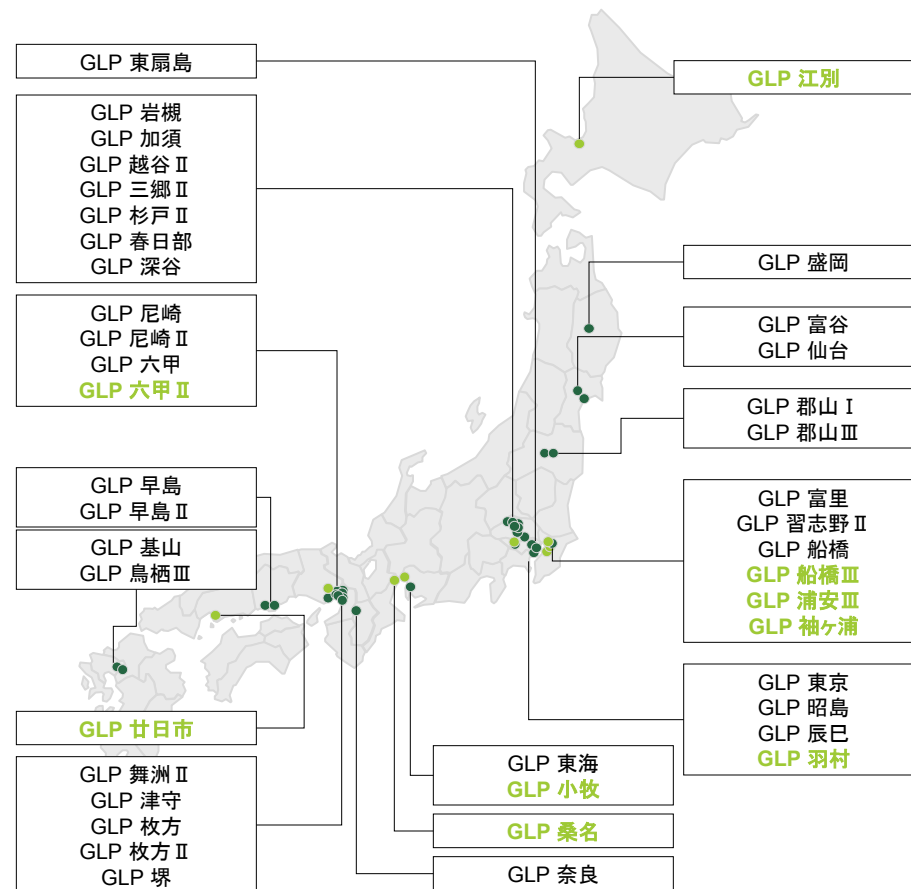
GLP投資法人のポートフォリオ概要

ポートフォリオ概要

2013年8月期末
取得予定資産
取得後

物件数	■ 33物件	■ 42物件
資産規模 ¹	■ 2,213億円	■ 2,773億円
賃貸可能面積	■ 1,178千㎡	■ 1,469千㎡
加重平均 残存賃貸借 期間	■ 4.3年	■ 4.7年
稼働率	■ 99.9%	■ 99.9%
延べ テナント数	■ 53	■ 64

GLP投資法人の物件の分布(取得予定資産を含む)

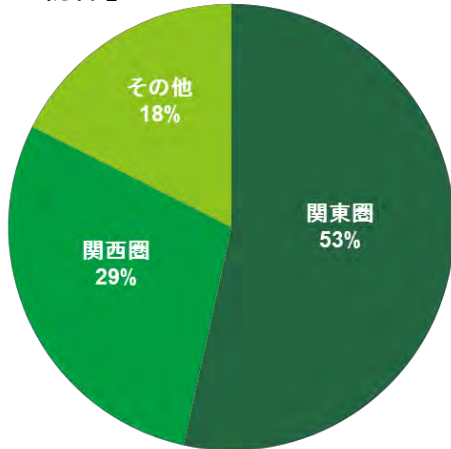


(注1) 取得価格に基づく。

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)

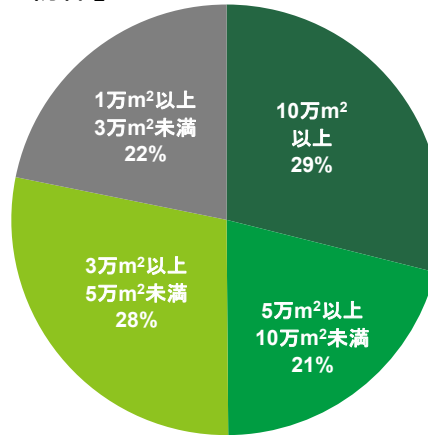
エリア別比率

【 33物件】



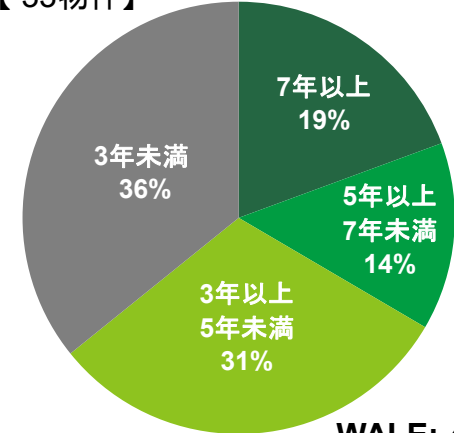
延床面積別比率

【 33物件】



残存賃貸借期間別比率

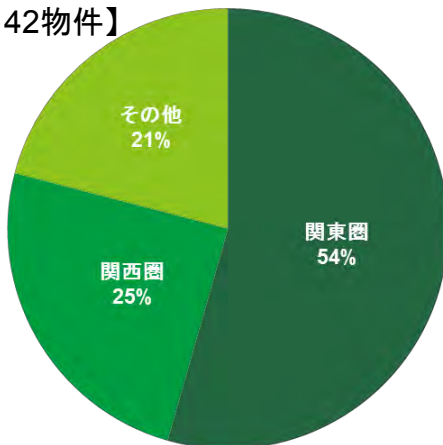
【 33物件】



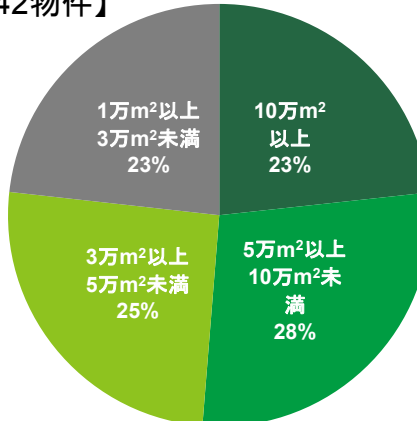
WALE: 4.3年

(注1) データは全て2013年8月31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。

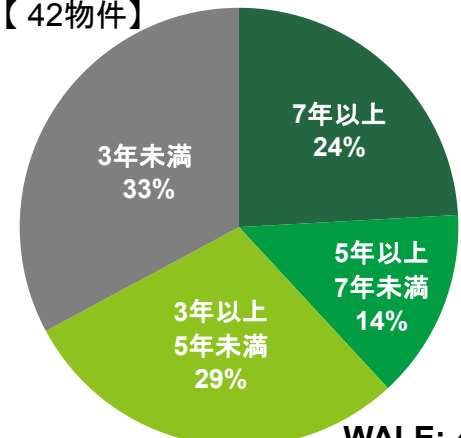
【 42物件】



【 42物件】



【 42物件】

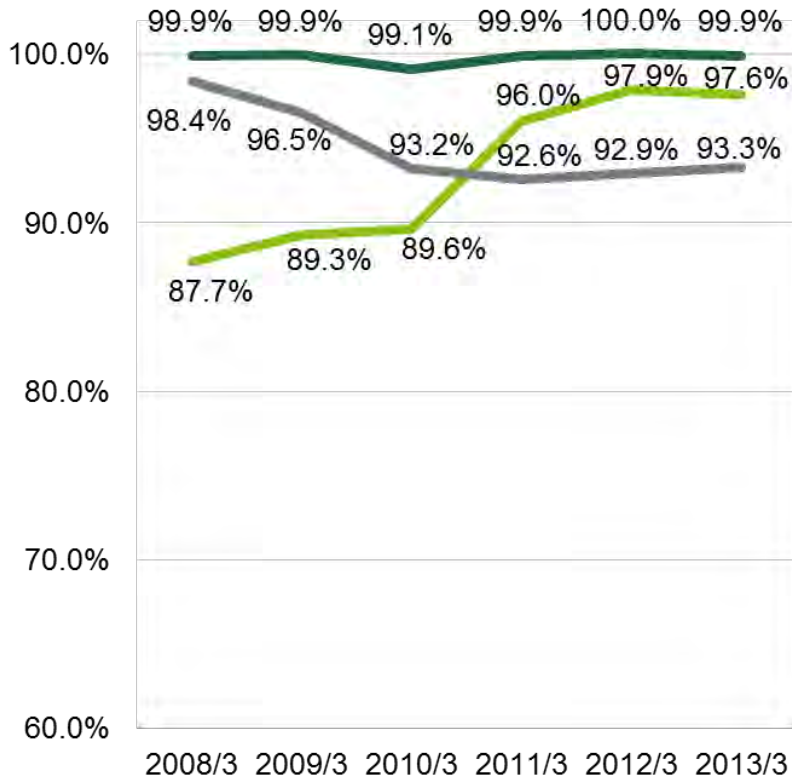


WALE: 4.7年

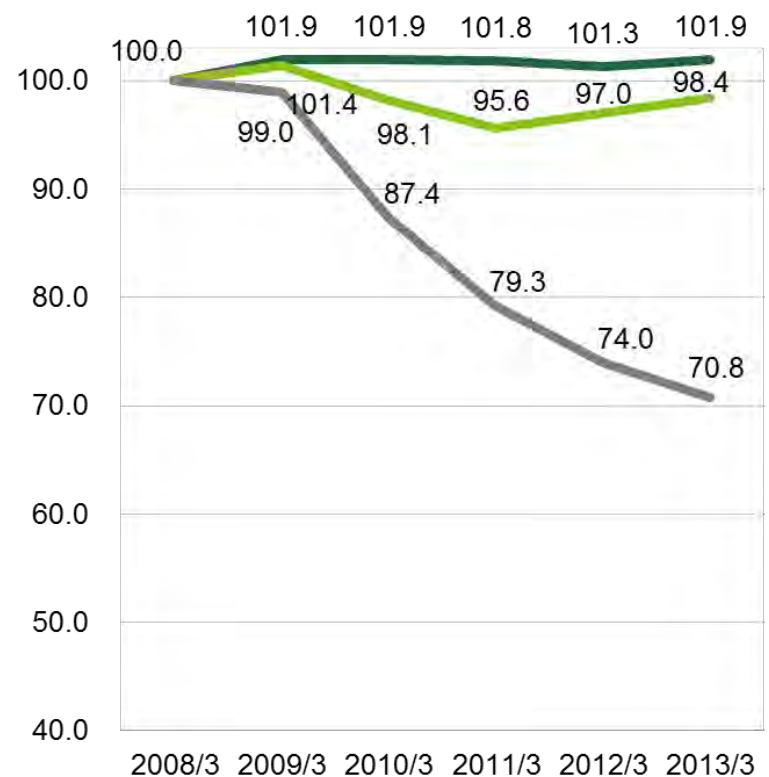
(注1) データは全て2013年8月31日時点。エリア別比率及び延床面積別比率のデータは延床面積ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

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 (2013年8月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り ² (%)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	10.3%	56,105	56,105	100.0%	5	23,000	4.7%
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	2.3%	34,582	34,582	100.0%	1	5,350	5.1%
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	3.2%	27,356	27,356	100.0%	3	7,440	5.2%
関東圏-4	GLP 富里	4,990	2.3%	27,042	27,042	100.0%	1	5,140	5.3%
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	6.9%	104,543	104,543	100.0%	2	18,200	5.3%
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.8%	12,017	12,017	100.0%	1	1,810	5.0%
関東圏-7	GLP 加須	11,500	5.2%	76,532	76,532	100.0%	1	12,400	5.3%
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	1.1%	19,706	19,706	100.0%	1	2,580	5.3%
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	8.6%	101,262	100,354	99.1%	4	19,500	5.2%
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	3.1%	31,839	31,839	100.0%	1	7,020	5.2%
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.9%	18,460	18,460	100.0%	1	4,250	5.5%
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	4.4%	43,537	43,537	100.0%	2	9,960	5.1%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	6.6%	59,208	59,208	100.0%	2	15,100	5.1%
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	2.2%	12,925	12,925	100.0%	1	5,150	4.8%

(注1) データは全て2013年8月31日時点。

(注2) 直接還元法における還元利回り。

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 (2013年8月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り ² (%)
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	2.1%	29,829	29,829	100.0%	1	4,970	5.5%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	3.6%	43,283	43,283	100.0%	1	8,070	5.2%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	4.1%	56,511	56,511	100.0%	1	9,900	5.5%
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.9%	16,080	16,080	100.0%	1	2,070	5.8%
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	2.3%	39,339	39,339	100.0%	1	5,340	5.6%
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	11.1%	110,314	110,314	100.0%	6	24,900	5.0%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.9%	12,342	12,342	100.0%	1	2,080	5.6%
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1.1%	19,545	19,545	100.0%	1	2,600	6.1%
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.9%	10,372	10,372	100.0%	1	2,050	5.6%
その他-1	GLP 盛岡	808	0.4%	10,253	10,253	100.0%	1	839	6.5%
その他-2	GLP 富谷	2,820	1.3%	20,466	20,466	100.0%	1	2,820	6.0%
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	1.9%	24,335	24,335	100.0%	1	4,170	6.1%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	1.2%	27,671	27,671	100.0%	4	2,660	6.0%
その他-5	GLP 東海	6,210	2.8%	32,343	32,343	100.0%	1	6,480	5.3%
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	1.1%	14,447	14,447	100.0%	1	2,500	5.7%
その他-8	GLP 基山	4,760	2.2%	23,455	23,455	100.0%	1	4,980	5.6%
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	793	0.4%	11,918	11,918	100.0%	1	847	5.8%
その他-10	GLP 仙台	5,620	2.5%	37,256	37,256	100.0%	1	5,790	5.8%
合計		221,311	100.0%	1,178,461	1,177,554	99.9%	53	231,226	-

(注1) データは全て2013年8月31日時点。

(注2) 直接還元法における還元利回り。

含み益の拡大

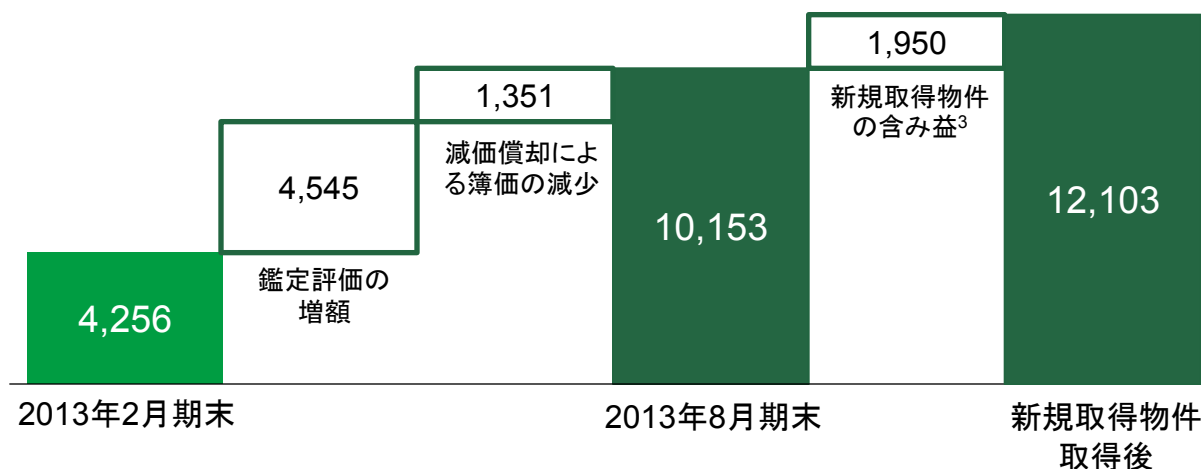
- キャップレート¹は2013年8月期末5.5%で前期比△0.1%、保有物件の含み益²が拡大
- 2013年10月1日現在、含み益は約12,103百万円

✓ 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
資産総額(百万円)	221,311	226,085	226,681	231,226
キャップレート	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%

✓ 含み益の推移

(単位:百万円)



(注1) 期末鑑定評価額-期末簿価にて計算している。

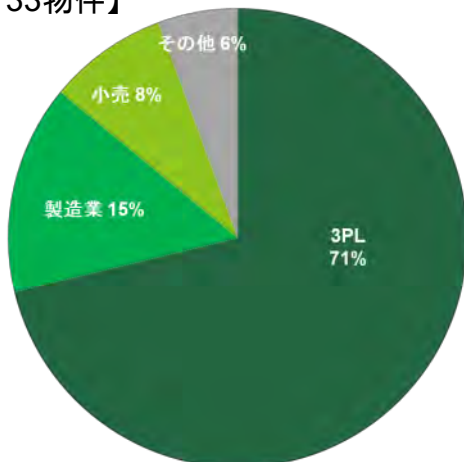
(注2) 各時点における鑑定上のNOIを各資産総額で割ったもの。

(注3) 新規取得物件については鑑定評価額(2013年7月末)-取得価格で計算している。

テナント分散の状況

テナント属性別分散

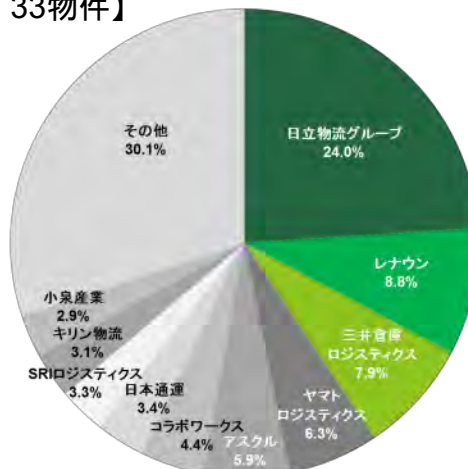
【 33物件】



(注1) データは全て2013年8月31日時点。賃貸面積ベース。

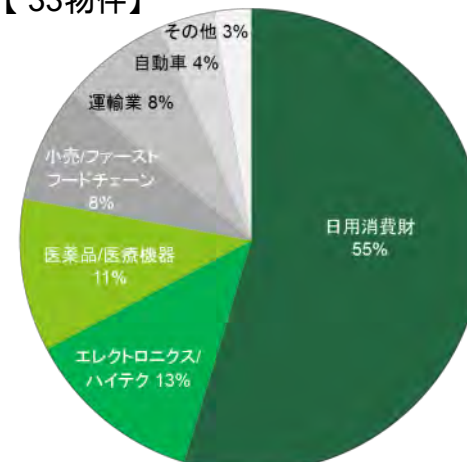
上位10テナント

【 33物件】

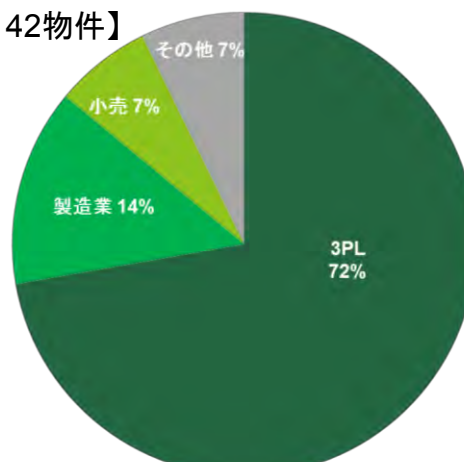


エンドユーザーの業種別分散

【 33物件】

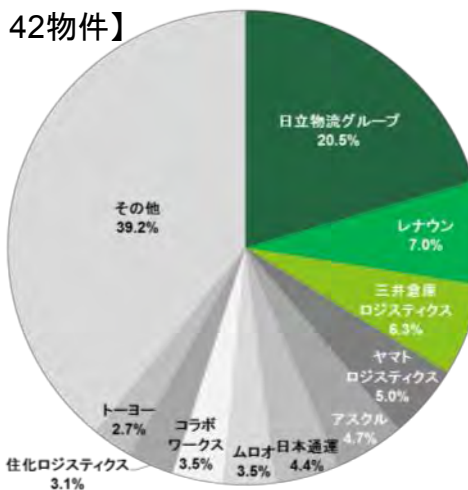


【 42物件】

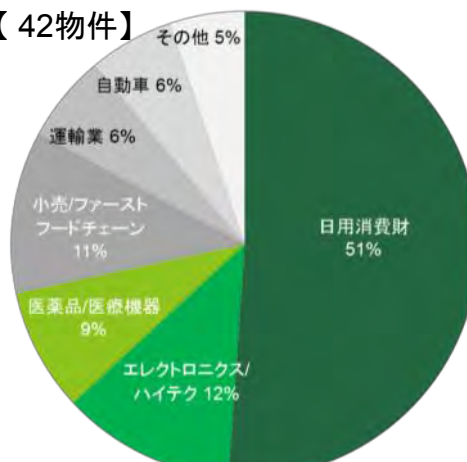


(注1) 新規物件取得後2013年8月31日現在。

【 42物件】



【 42物件】

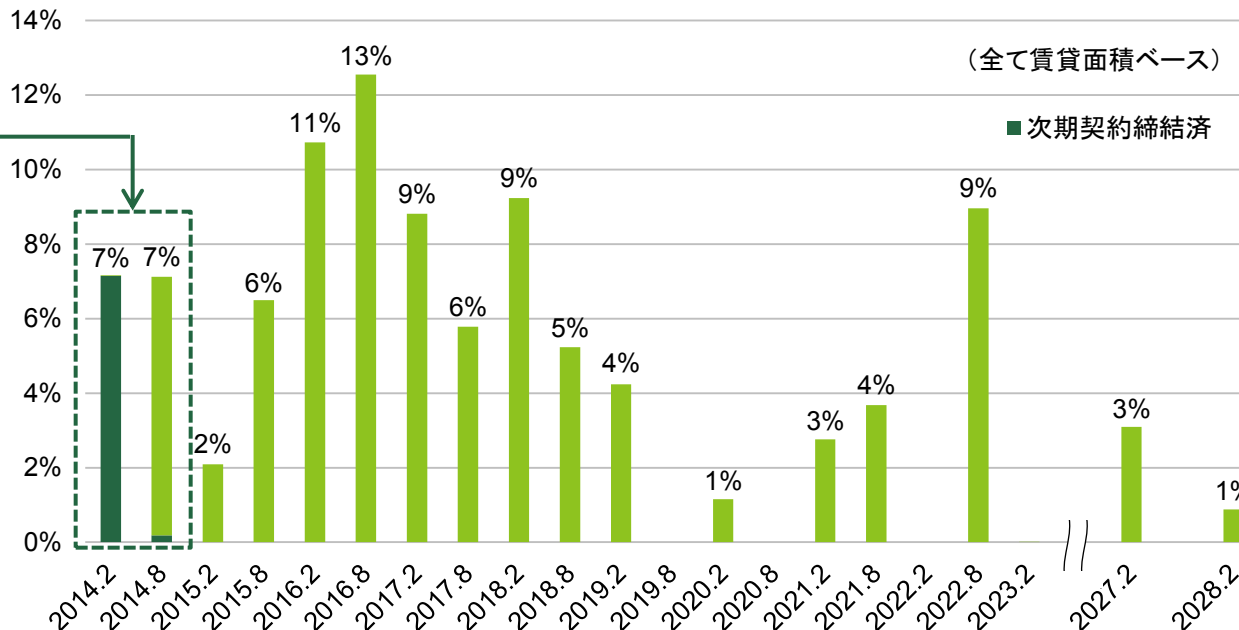


2014年2月期及び2014年8月期の賃貸借契約の状況

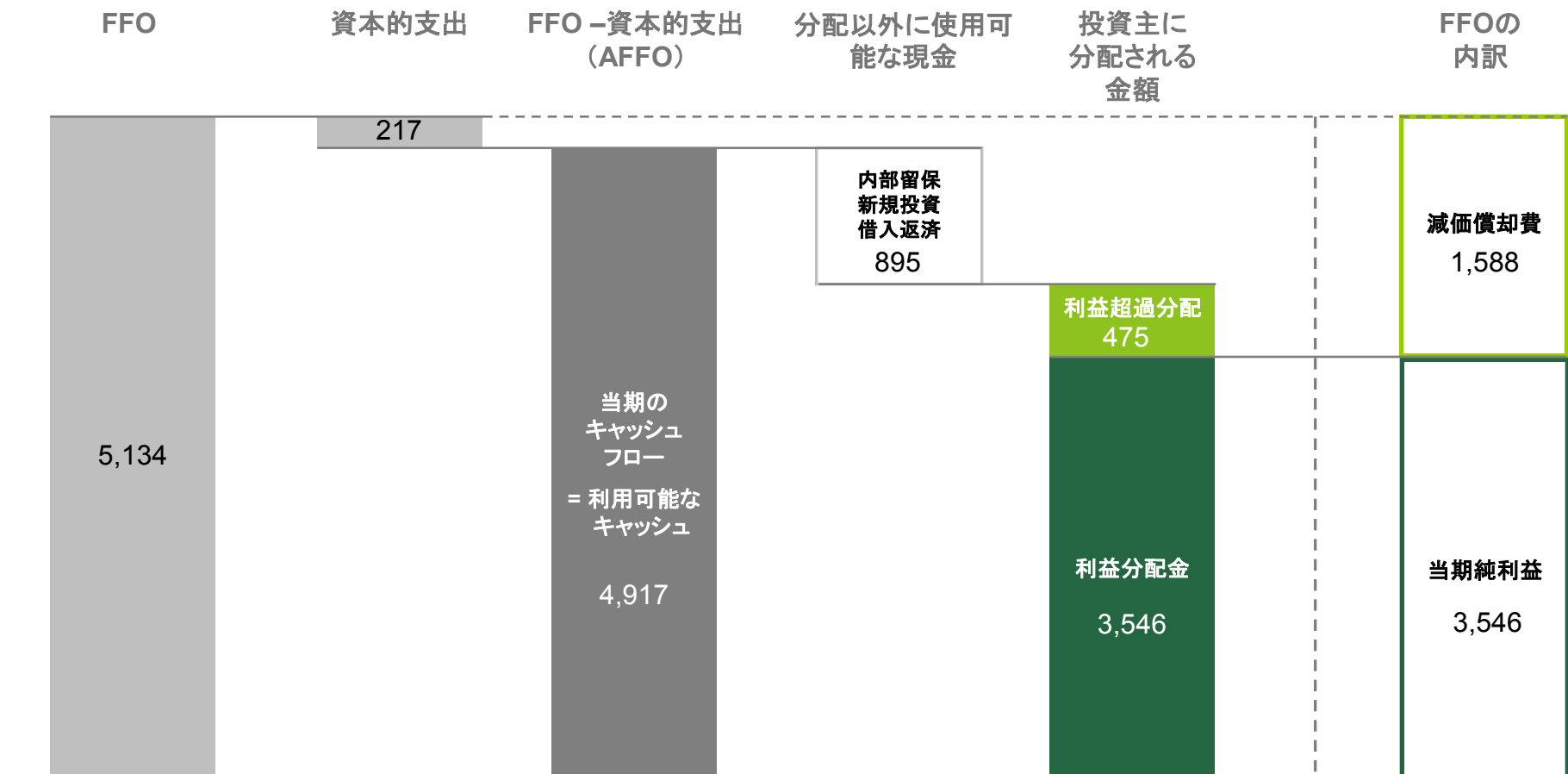
2014年2月及び2014年8月期における賃貸借契約の状況

	対象面積	内、契約更改済面積
契約満期日	168,244m ²	86,376m ²
（内、定借）	(115,718m ²)	(74,907m ²)
（内、普通借）	(52,526m ²)	(11,469m ²)
中途解約条項による中途解約日(除普通借)	0m ²	(—)
賃料改定条項による改定日	117,418m ²	0m ²
（内、CPI上下連動条項付）	(38,783m ²)	0m ²

賃貸借満期の分散状況



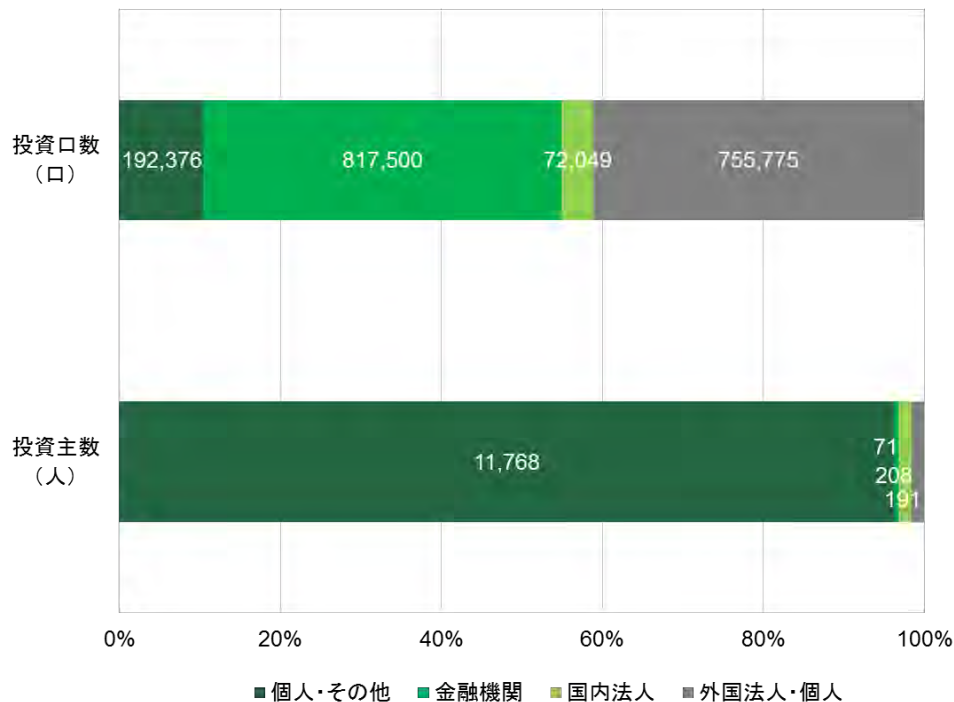
利益超過分配の導入によるキャッシュの分配



数値は2013年8月期実績(単位:百万円)

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)	299,662	16.3%
GLPキャピタルジャパンツープライベートリミテッド	272,455	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)	188,370	10.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	107,939	5.8%
野村信託銀行株式会社(投信口)	101,669	5.5%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	62,541	3.4%
ザ・チェース・マンハッタン・バンク・エヌエイ・ロンドン・エス・エル・オムニバス・アカウント	22,362	1.2%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株みずほ銀行決済営業部)	20,402	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 (常任代理人 株香港上海銀行東京支店)	20,129	1.0%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定 J-REIT口)	17,308	0.9%
合計	1,112,837	60.5%

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/>