

# 2017年2月期(第10期) 決算説明資料

2017年4月13日

GLP 投資法人(3281)



## Investment In Modern Logistics Facilities

## 01 2017年2月期(第10期)の取組み

- 04 2017年2月期のトピックス
- 05 4年連続の公募増資により新規5物件を取得
- 06 3年連続の賃料上昇率10%超を実現
- 07 借入コストの低減と借入期間の長期化を推進

## 02 第10期決算及び第11期の業績予想

- 09 2017年2月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 10 2017年2月期:決算の概要(対期首予想比)
- 11 2017年8月期及び2018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

- 13 大量供給下でも需給は安定
- 14 先進的物流施設への底堅い需要は継続
- 15 勢いを増す物流不動産売買

## 04 GLP投資法人のコミットメント

- 17 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 18 GLP投資法人のコミットメント  
ー 外部/内部成長による投資主価値の増大ー
- 19 外部成長 物流REIT最大級の資産規模へ成長
- 20 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン
- 21 内部成長 3期連続の賃料上昇率10%超を実現
- 22 今後の内部成長の可能性
- 23 財務戦略 安定した財務基盤
- 24 上場以降のトラック・レコード

## 05 Appendix



## 01 2017年2月期(第10期)の取組み

- 04 2017年2月期のトピックス
- 05 4年連続の公募増資により新規5物件を取得
- 06 3年連続の賃料上昇率10%超を達成
- 07 借入コストの低減と借入期間の長期化を推進

# 2017年2月期のトピックス

## 外部成長

### 4年連続となる公募増資を実施

- 5物件(582億円)を取得
- 299億円のエクイティと314億円の借入金を調達



## 財務戦略

新規借入により  
69億円のリファイナンス

投資法人債により  
80億円のリファイナンス

新規借入により  
85億円のリファイナンス

投資法人債、新規借入  
及び手元現金により  
80億円のリファイナンス

借入コストの低減と借入期間の長期化を推進

9月

10月

11月

12月

1月

2月

## 内部成長

直近3期連続の賃料上昇率10%超を実現

GRESB<sup>1</sup>評価において  
引き続き最高位の  
「Green Star」を取得



2物件においてBELS<sup>2</sup>の  
評価ランク★★★★★を取得

1. GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkのことをいい、2009年に創設された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のこと。

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

# 4年連続の公募増資により新規5物件を取得

取得価格  
**58,210**百万円

平均NOI利回り<sup>1</sup>  
**4.9% / 4.9%**

平均残存賃貸借期間<sup>2</sup>  
**11.0**年

平均築年数<sup>3</sup>  
**3.4**年

稼働率<sup>4</sup>  
**99.6% / 100%**  
(契約ベース)

## GLP 厚木Ⅱ



優先  
交渉権<sup>5</sup> 開発<sup>6</sup>

取得価格	NOI利回り <sup>1</sup>	所在地
21,100百万円	4.7% / 4.5%	神奈川県愛甲郡

## GLP・MFLP 市川塩浜



ファンド<sup>5</sup> 開発<sup>6</sup>

取得価格	NOI利回り <sup>1</sup>	所在地
15,500百万円 (準共有持分: 50%)	4.6% / 4.9%	千葉県市川市

## GLP 吉見



ファンド<sup>5</sup> 開発<sup>6</sup>

取得価格	NOI利回り <sup>1</sup>	所在地
11,200百万円	5.2% / 5.2%	埼玉県比企郡

## GLP 富谷Ⅳ



優先  
交渉権<sup>5</sup> 開発<sup>6</sup>  
アキュイジ<sup>7</sup>

取得価格	NOI利回り <sup>1</sup>	所在地
5,940百万円	5.6% / 5.6%	宮城県富谷市

## GLP 深江浜



優先  
交渉権<sup>5</sup> アキュイジ<sup>7</sup>

取得価格	NOI利回り <sup>1</sup>	所在地
4,470百万円	5.2% / 5.0%	兵庫県神戸市

## 優先交渉権対象物件<sup>5</sup>

**31,510**百万円 (54.1%)

## GLPファンド物件<sup>5</sup>

**26,700**百万円 (45.9%)

- 「NOI利回り(左側)」は、各鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率(「平均NOI利回り」については、取得価格ベースで加重平均した比率)を記載。「NOI利回り(右側)」は、調整後想定NOIの取得価格に対する比率を記載。
- 「平均残存賃貸借期間」は、2016年7月1日現在において締結されている取得物件にかかる賃貸借契約に基づき、同日現在における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均して記載。
- 「平均築年数」は、2016年7月1日現在における新規取得物件にかかる、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から同日までの期間を取得価格ベースで加重平均して算出。
- 「稼働率」は2016年7月1日現在における取得物件の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居しているか、又は賃貸借契約が締結されており入居が確定している賃貸面積合計が占める割合を、「稼働率(契約ベース)」は、かかる賃貸可能面積合計に対して2016年7月1日現在においてテナントが入居しているか、又は賃貸借契約が締結されており入居が確定している賃貸面積合計が占める割合をそれぞれ記載。
- 「優先交渉権対象物件」及び「GLPファンド物件」については、P20の注2及び注3を参照。
- 「開発」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件をいい、開発ファンド等を通じた開発物件を含む。
- 「アキュイジ」とは、GLPグループが第三者から取得した物件をいう。



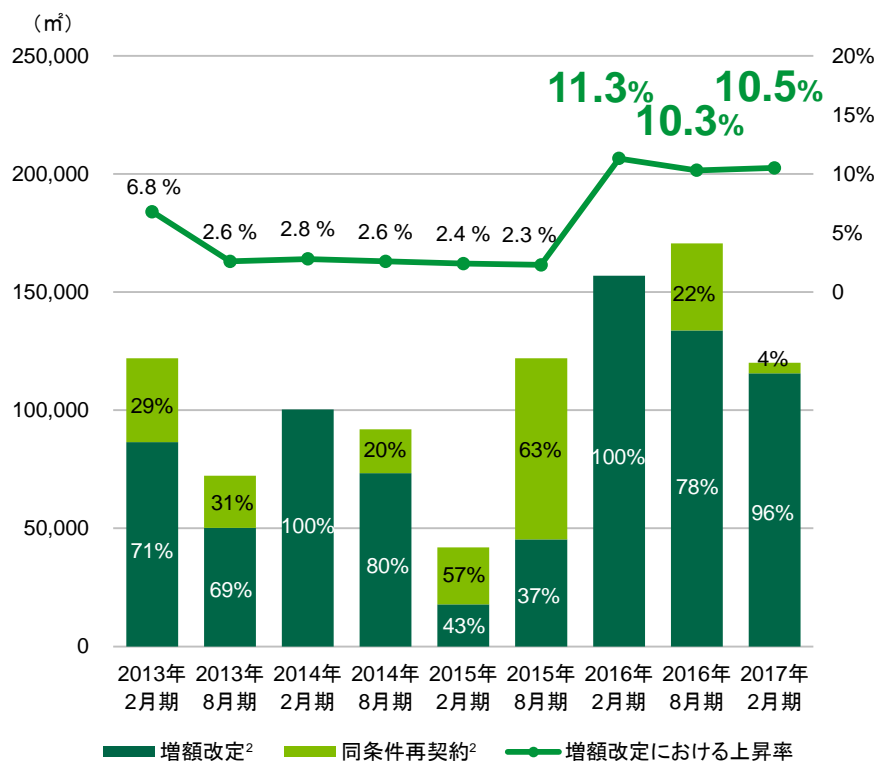
## 3期連続の賃料上昇率10%超を実現

上場来  
每期増額改定

上場来  
減額改定なし<sup>1</sup>

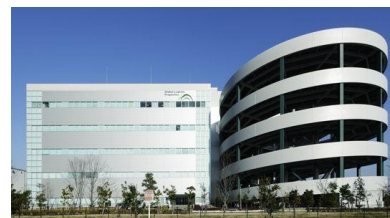
上場来再契約率  
**85%**

2017年2月期末稼働率  
**99.8%**



### 首都圏でのテナント入替の事例

ダウンタイムなしで **11%**の賃料増額を実現

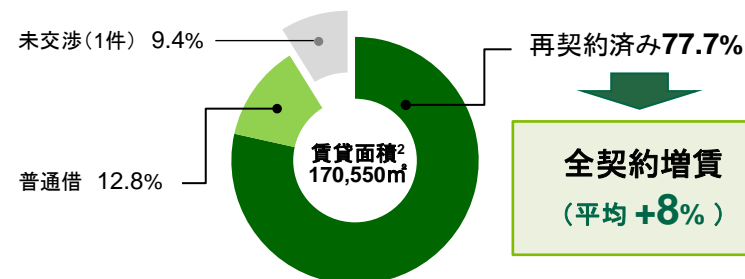


物件名	GLP杉戸Ⅱ
エリア	関東圏
物件タイプ	マルチ
対象賃貸面積	9,987m <sup>2</sup>
現契約満期	2017年2月期

### 大量供給下の関西圏での賃料増額実績

2017年-2018年<sup>1</sup>に関西圏で満期を迎える契約のうち

**約8割は増額賃料にて再契約済み**



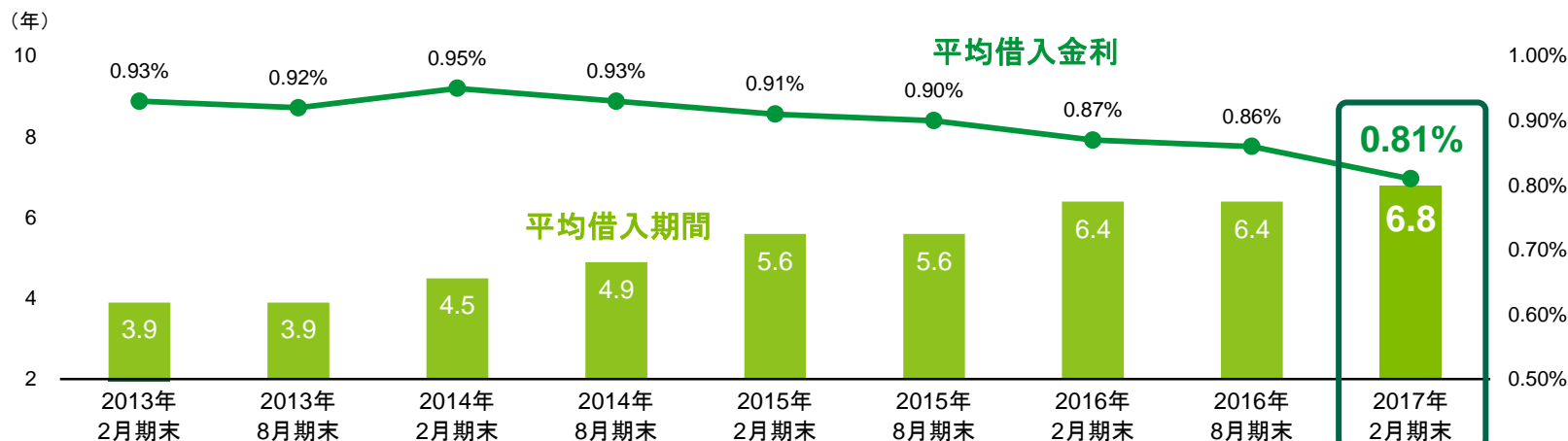
1. 空室期間(ダウンタイム)がある場合のテナント入れ替え及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除く。  
2. 賃貸面積ベース。

1. 2017年2月期～2019年2月期(2016年9月1日～2019年2月28日)の2年半。  
2. ポートフォリオのうち上記1.の期間において関西圏で満期を迎える賃貸面積を記載。

# 借入コストの低減と借入期間の長期化を推進

コスト低減と長期化を両立した  
**523億円の借入れ<sup>1</sup>の実行**

低金利の  
**投資法人債90億円の発行**



## 2017年2月期に追加発行した投資法人債

名称	発行時期	発行金額 (百万円)	年限	利率
第7回債	2016年11月	6,900	3年	0.005%
第8回債	2016年11月	1,100	10年	0.450%
第9回債	2017年2月	1,000	10年	0.470%
合計／平均	—	9,000	4.6年	0.111%

当時の投資法人債の  
**最低利率を更新**

同年限の第2回債  
(2014/7発行)と比較して  
**▲0.52ポイント<sup>2</sup>の利率で調達**

1. リファイナンスも含む。

2. 第2回債(0.98%)を第8回債・第9回債の平均利率(0.46%)と比較して記載。

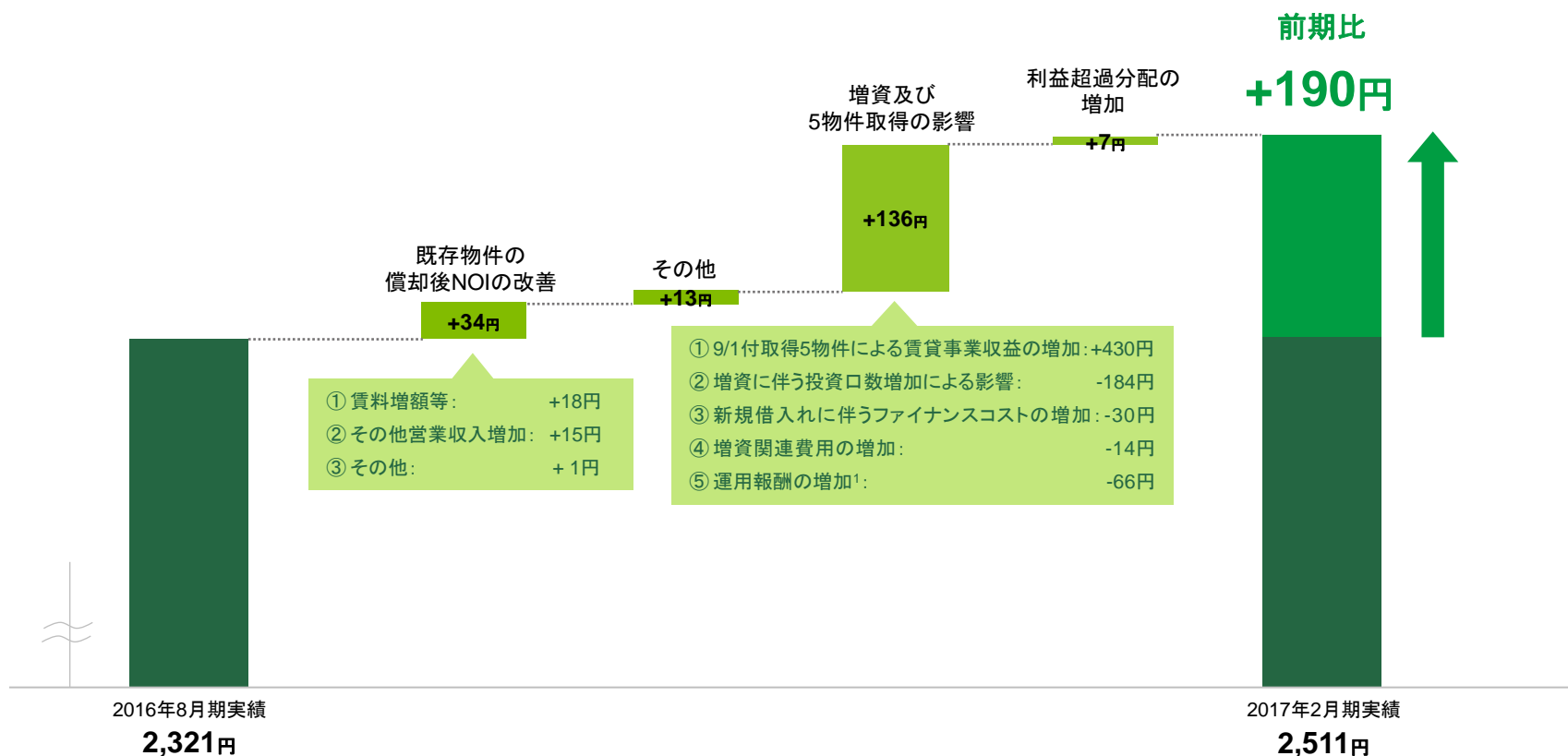
## 02 第10期決算及び第11期の業績予想

- 09 2017年2月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 10 2017年2月期:決算の概要(対期首予想比)
- 11 2017年8月期及び2018年2月期業績予想の概要



## 2017年2月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)

新規5物件の取得及び賃料増額等により +8.2% を実現



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5物件取得の影響」に含めて記載。

## 2017年2月期：決算の概要(対期首予想比)

NOIの改善により1口当たり分配金 +1.3% を実現

項 目		2016年 8月期実績	A 期首予想 (10/13時点)	B 2017年 2月期実績	B - A	2017年2月期 (金額単位:百万円)
運用状況 (百万円)	営業収益	12,278	14,015	14,065	50	<b>当期純利益における主な差異要因 (期首予想比: +96)</b>  <b>+81 NOIの増加</b> ① 稼働率改善・賃料増額等による営業収益増加(+50) ② 電気料の単価減等に伴う水道光熱費の減少(+14) ③ その他(+17)
	営業利益	6,328	7,388	7,471	83	
	経常利益	5,252	6,201	6,298	96	
	当期純利益	5,250	6,200	6,297	96	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,321	2,479	2,511	32	<b>+15 その他各種費用の減少</b> ① 減価償却費の下振れ(+13) ② 支払利息の減少(+8) ③ 資産運用報酬の増加(-15) ④ その他(+9)
	利益超過分配金を除く (1)	2,024	2,173	2,207	34	
	利益超過分配金 (2)	297	306	304	-2	
その他	稼働率 <sup>1</sup>	99.2%	-	99.8%	-	
	NOI(百万円)	10,245	11,814	11,896	81	
	NOI利回り	5.3%	-	5.4%	-	

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 「稼働率」は、該当月末日現在における各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して算出。

# 2017年8月期及び2018年2月期業績予想の概要

稼働率の改善及び賃料増額等により17/8期分配金は+1.0%上方修正<sup>1</sup>

項 目		A 2017年 2月期実績	B 2017年 8月期予想	B - A	2018年 2月期予想	2017年8月期 (金額単位: 百万円)
運用状況 (百万円)	営業収益	14,065	14,159	94	14,036	<b>当期純利益における主な差異要因 (対前期比: -123)</b>  <b>-160 公租公課の増加</b> (2016年取得6物件)  <b>+37</b>  <b>+80 償却後NOIの増加</b> 稼働率改善・賃料増額等 +71  <b>+28 増資関連費用の減少</b>  <b>-70 その他各種費用の増加</b> 運用報酬の増加-44 営業日数増加等による支払利息の増加-18等
	営業利益	7,471	7,341	-130	7,293	
	経常利益	6,298	6,175	-122	6,178	
	当期純利益	6,297	6,174	<b>-123</b>	6,176	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,511	<b>2,467</b>	-44 (-1.8%)	2,467	
	(1) 利益超過分配金を除く	2,207	2,163	-44	2,164	
	(2) 利益超過分配金	304	304	-	303	

当初予想比<sup>1</sup> +1.0%

2016年10月13日開示済みの2017年8月期の1口当たり分配金予想: 2,443円

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」に記載の2017年8月期業績予想比。



## 03 物流不動産マーケットの動向

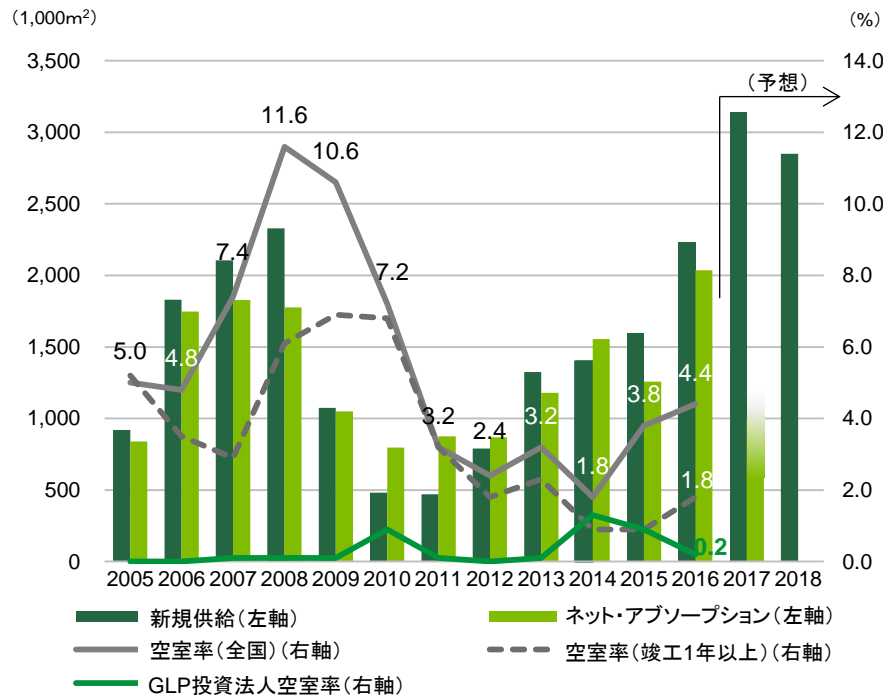
- 13 大量供給下でも需給は安定
- 14 先進的物流施設への底堅い需要は継続
- 15 勢いを増す物流不動産売買



# 大量供給下でも需給は安定

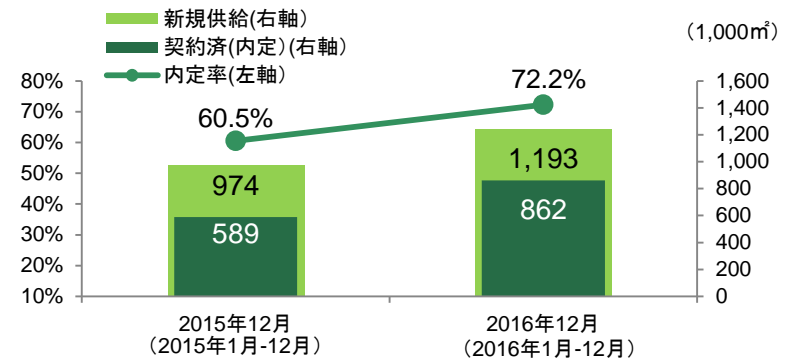
## 2016年の需要は過去最高を記録

物流不動産の需給と空室率の推移



- 出所: CBRE、GLP投資法人
1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象。
  2. 新規供給は新たに建設された賃貸用物流施設の面積(賃貸可能面積ベース)。ただし、2017年以降はCBREによる予想。
  3. ネット・アブソープションは、稼働床面積の増減(賃貸面積ベース)を意味する。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたもの。
  4. 空室率は賃貸可能面積ベースで算出。なお、全国及び竣工1年以上の空室率については、各年の12月末時点。
  5. 本投資法人の空室率については、2012年までは2013年1月末日時点で保有していた30物件のうち、各年の3月末時点でGLPグループが保有していたポートフォリオにおける稼働率を、2013年以降は各年の12月末時点で本投資法人が保有していたポートフォリオにおける稼働率を記載。

## テナント内定率は前年より上昇



出所: CBRE

1. 「契約済(内定)」面積は2015年12月及び2016年12月の各時点(調査時点)において、賃貸募集を停止していることが把握できる場合の面積を対象。
2. 「内定率」は、各調査時点における賃貸借契約の内定率を示し、各調査時点における当該年の首都圏(東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県)において供給された延床面積1万坪以上の複数テナント向け賃貸用物流施設にかかる新規供給床面積の合計値に対する、契約済(内定)の床面積の合計値の比率。

## 着工前に満床となる事例も



### ■着工と同月に満床

エリア	物件名	竣工時期	延床面積
関西圏	GLP 吹田	2017年8月 (予定)	約165,000 ㎡



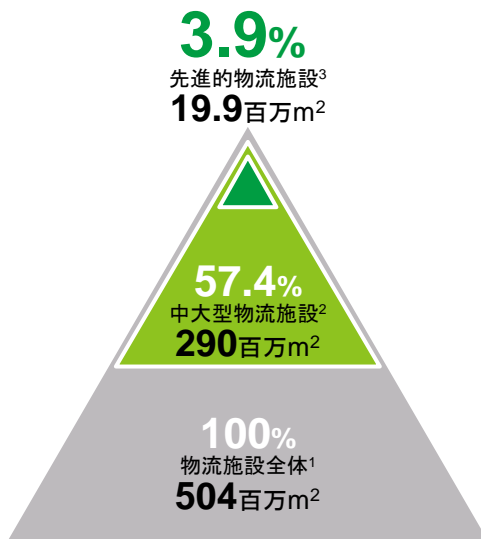
### ■着工5カ月前に満床

エリア	物件名	竣工時期	延床面積
関西圏	GLP 寝屋川	2018年4月 (予定)	約27,000 ㎡

# 先進的物流施設への底堅い需要は継続

## 先進的物流施設は希少

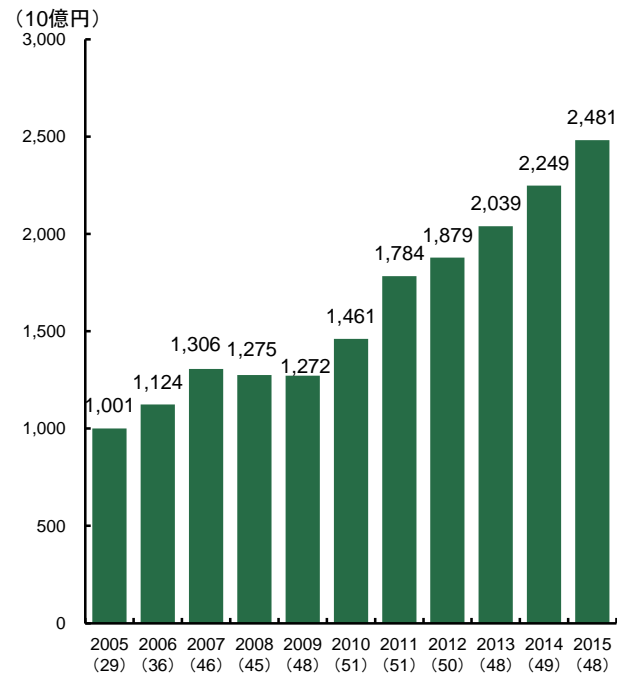
(2016年3月末時点)



出所：総務省、国土交通省、CBRE

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

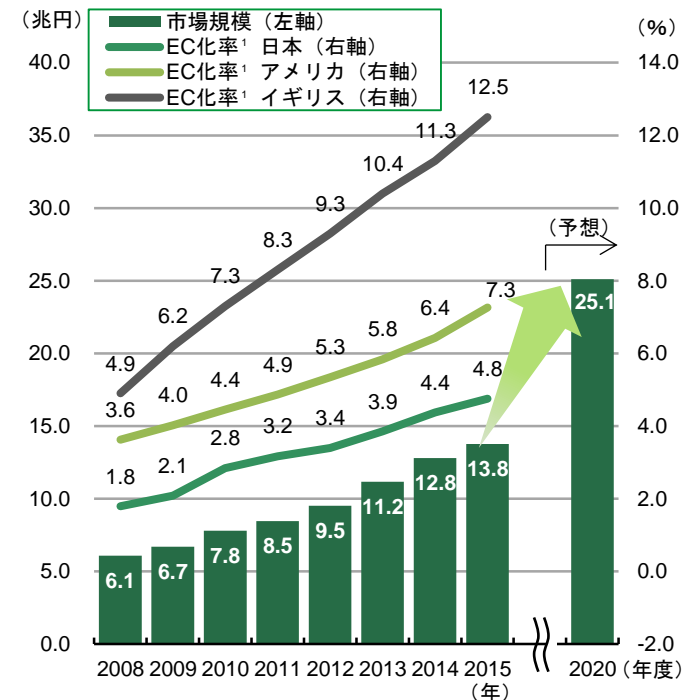
## 3PL市場規模は拡大



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. カッコ内の数字は、各年度における集計対象事業者の数を示す。

## 電子商取引市場規模は拡大



出所：市場規模の実績値については経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、予想値については株式会社野村総合研究所「国内ICT市場規模予測」、EC化率については、経済産業省、U.S. Census Bureau (アメリカ)、Office for National Statistics (イギリス)

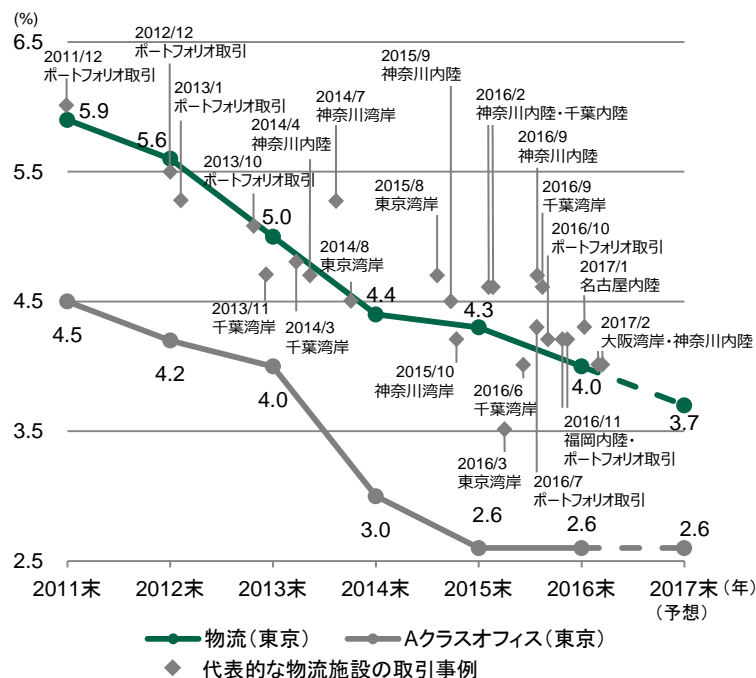
1. EC化率は、日本、アメリカ及びイギリスの小売業における消費者向け市場の電子商取引普及率を示す。



# 勢いを増す物流不動産売買

## 物流キャップレートは一段と低下

### 物流不動産のキャップレートの動向<sup>1</sup>



### 物流不動産マーケットを取り巻く環境

1. 良好な金融環境を背景に、物流不動産の安定性と利回りに着目した資金流入が継続
2. 物流不動産の積み上げが求められているリートやファンドの増加により、キャップレートは一段と低下

	2007年	2014年	2015年	2017年初
プレイヤー数 <sup>1</sup>	13社	43社	48社	61社
上場物流REIT数 <sup>1</sup>	1社	3社	3社	5社
私募物流REIT数 <sup>1</sup>	—	4社	6社	10社
上記以外で物流施設を取得したことのある上場REIT数 <sup>1</sup>	2社	6社	6社	8社
金利(10年JGB) <sup>2</sup>	1.44 -1.96%	0.31 -0.73%	0.21 -0.52%	▲0.30 -0.26%

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。

1. 2007年、2014年、2015年時点: 各年12月末時点、2017年初: 2017年3月末時点

2. Appendix p.47参照 2007年、2014年、2015年時点: 各年1月～12月 2017年初: 2016年1月～2017年3月

## 04 GLP投資法人のコミットメント

- 17 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 18 GLP投資法人のコミットメント
  - 外部/内部成長による投資主価値の増大–
- 19 外部成長 物流REIT最大級の資産規模 へ成長
- 20 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン
- 21 内部成長 3期連続の賃料上昇率10%超を実現
- 22 今後の内部成長の可能性
- 23 財務戦略 安定した財務基盤
- 24 上場以降のトラック・レコード

## GLP投資法人が誇る5つの強み

**① 物流REIT最大級の  
資産規模**

**4,428億円<sup>1</sup>**

**② スポンサーが  
国内最大の  
賃貸用物流施設  
運営事業者**

**③ 物流REIT最大規模の  
スポンサー・パイプライン<sup>2</sup>**

**321万m<sup>2</sup>**

**④ 高稼働と賃料増額を  
両立**

上場来平均稼働率<sup>3</sup>      直近賃料上昇率<sup>4</sup>

**99%      10%**

**⑤ 安定した財務基盤**

信用格付け(JCR)

**AA (安定的)**

1. 「資産規模」は、2017年2月期末時点の取得価格に基づく。

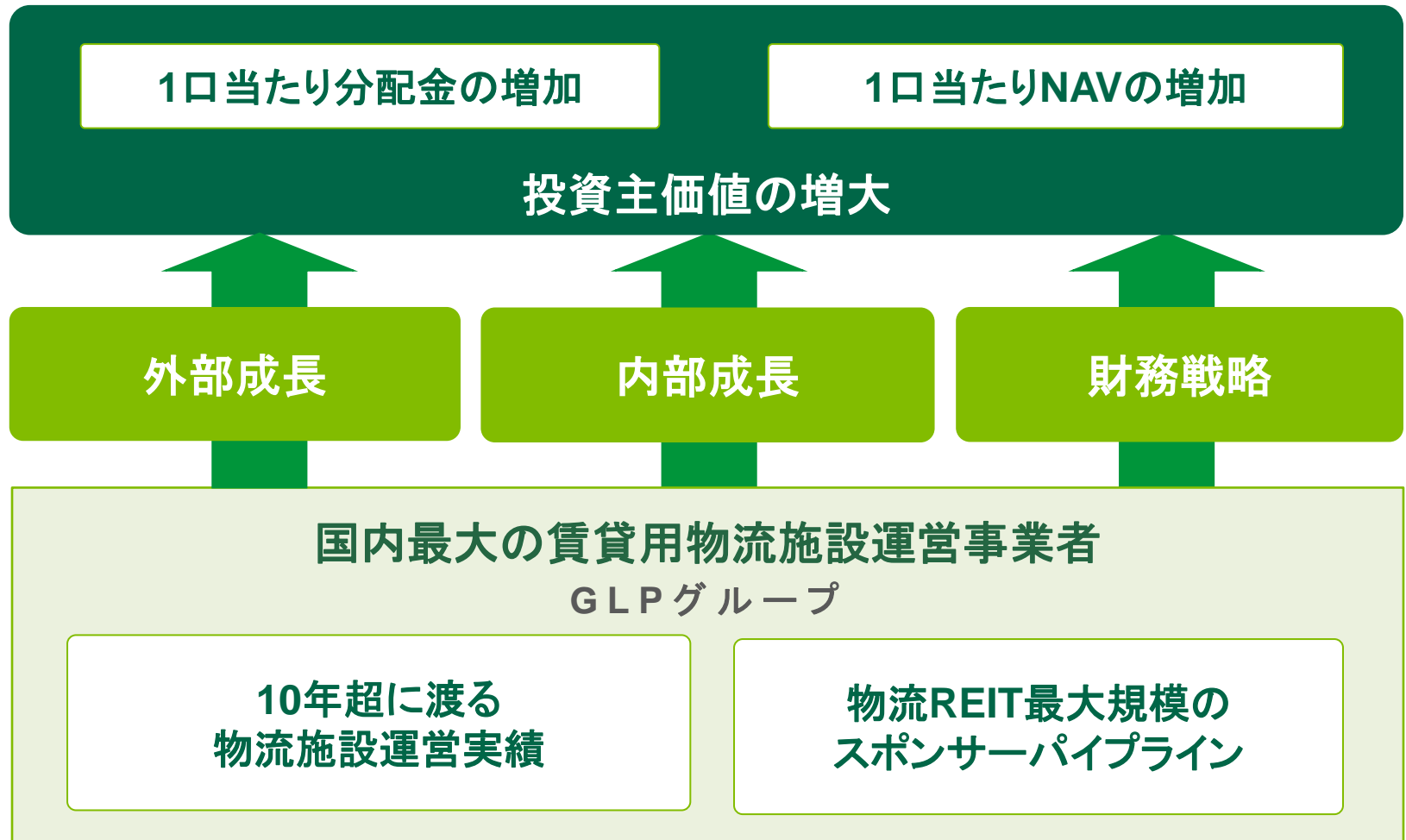
2. 「スポンサー・パイプライン」は、2016年12月末日時点の優先交渉対象物件とGLPファンド物件の延床面積合計を記載。

3. 「上場来平均稼働率」は、上場以降2017年2月までの各月末のポートフォリオ稼働率を各月末の賃貸可能面積で加重平均しており、小数第一位を四捨五入して記載。

4. 「直近賃料上昇率」は、2016年8月期及び2017年2月期の増額改定における各賃料上昇率を賃貸面積で加重平均しており、小数第一位を四捨五入して記載。



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

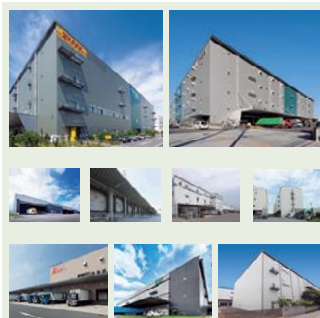


# 外部成長 物流REIT最大級の資産規模へ成長

売買予約対象物件



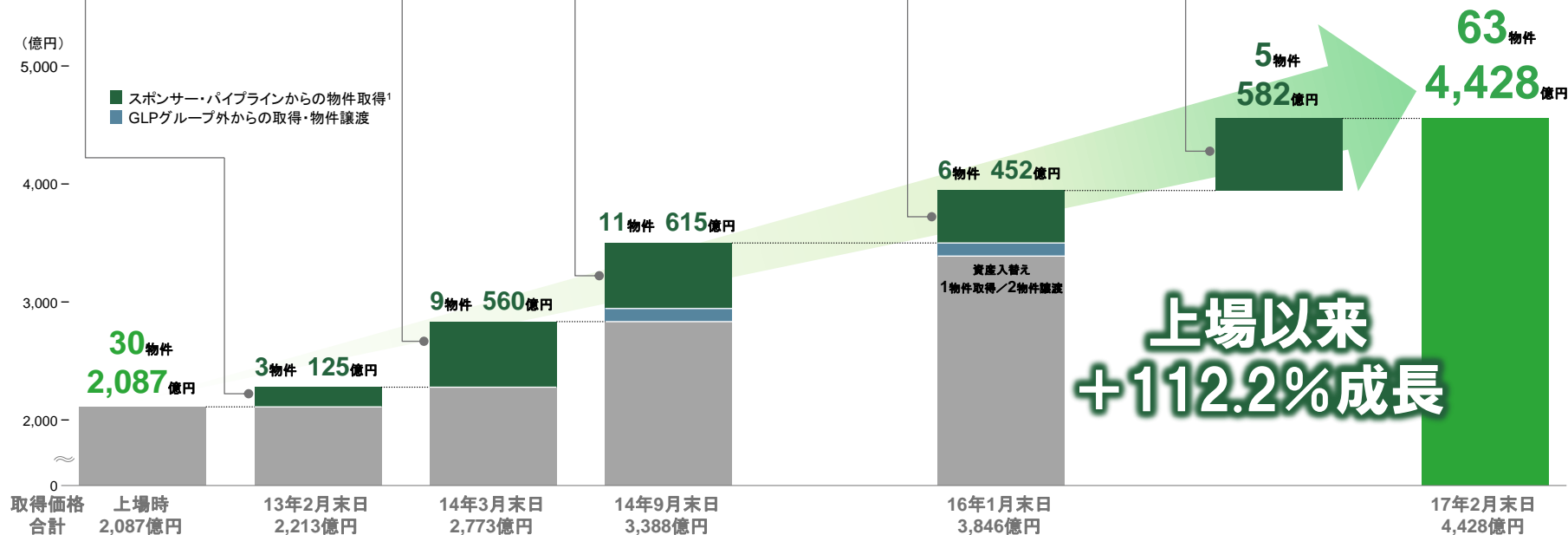
第1回公募増資



第2回公募増資



第3回公募増資


 2016年9月1日付取得  
 第4回公募増資


※金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 「スポンサー・パイプラインからの物件取得」とは、優先交渉権対象物件又はGLPファンド物件の取得をいう。

2. 金額はいずれも取得価格に基づく。

# 外部成長 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン

物件数:計 **43** 物件 / 延床面積:計約 **321** 万㎡

## 優先交渉権対象物件<sup>2</sup>

物件数: **16** 物件 / 延床面積: **83** 万㎡

### 好立地・安定稼働物件

- スポンサー・グループが100%保有する物件
- 平均稼働率 **99%** の安定稼働物件

#### 主な物件



GLP 大阪 / 15.6万㎡



GLP 横浜 / 11.9万㎡



GLP 舞洲 I / 9.3万㎡



GLP 草加 / 7.1万㎡



GLP 三郷 / 4.7万㎡



GLP 新砂 / 4.7万㎡

## GLPファンド物件<sup>3</sup>

物件数: **27** 物件 延床面積: **238** 万㎡

### 新規開発物件中心

- スポンサーが第三者と共同出資するファンドが保有・開発する物件(スポンサー出資比率33%又は50%)
- GLP投資法人の取得実績: **10物件 / 613億円**

#### 主な物件



(完成予想図)

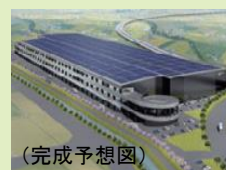
GLP 吹田 / 16.5万㎡



GLP 川崎 / 16.0万㎡



GLP 柏 / 14.8万㎡



(完成予想図)

GLP 五霞 / 14.0万㎡



GLP 大阪 II / 13.6万㎡



GLP 座間 / 13.2万㎡

1. 物件数、稼働率、延床面積は、2016年12月末日時点。

2. 「優先交渉権対象物件」とは、物件情報提供契約に基づく優先的な情報提供(Right of First Look "RoFL")の対象物件をいう。同契約においては、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こととされている。ただし、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。

3. 「GLPファンド物件」とは、GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー(GLPファンド)を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件をいい、当該物件の取得に関して、本投資法人又は資産運用会社に契約上の権利はありません。

## 内部成長 3期連続の賃料上昇率10%超を実現

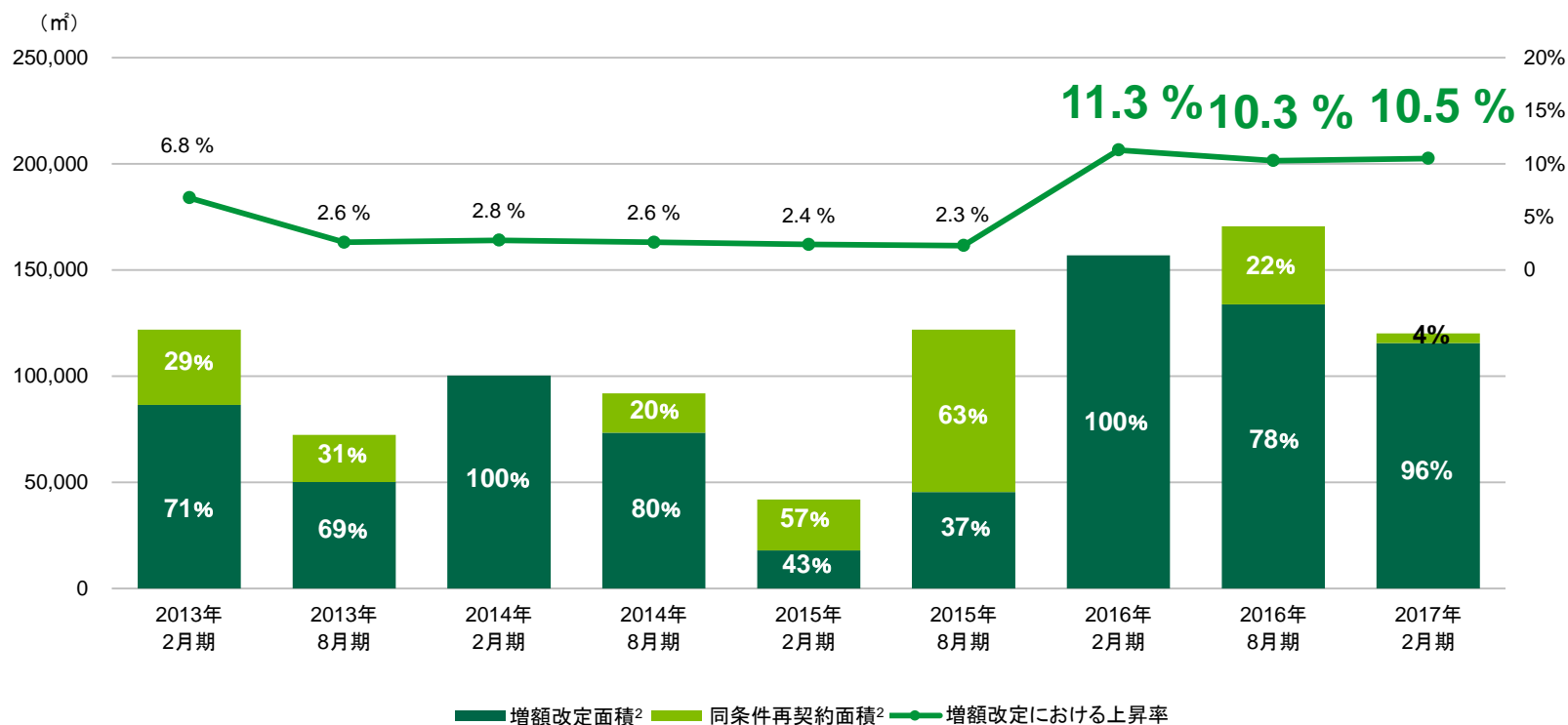
(2017年2月末日時点)

上場来  
每期増額改定

上場来  
減額改定なし<sup>1</sup>

上場来再契約率  
85%

上場来平均稼働率  
99%

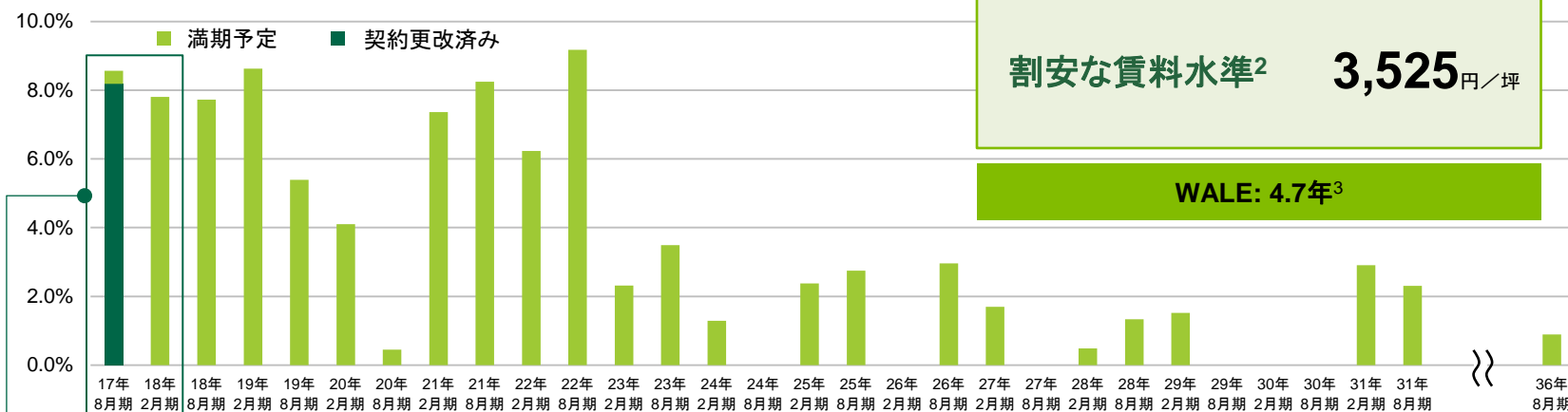


1. 空室期間(ダウンタイム)がある場合のテナント入れ替え及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除く。

2. 賃貸面積ベース。



# 内部成長 今後の内部成長の可能性

 賃貸借満期の分散状況(賃貸面積ベース)<sup>1</sup>

 >2017年8月期及び2018年2月期に満期を迎える賃貸借契約の更改状況<sup>1</sup>

項 目		対象面積	内、契約更改済面積	進捗率
契約満期		351,410㎡	175,717㎡	50%
	(内、定借)	(304,375㎡)	(138,216㎡)	45%
	(内、普通借)	(47,035㎡)	(37,501㎡)	80%
中途解約条項(除普通借)		45,316㎡	42,040㎡	—
賃料改定条項による改定		467,542㎡	132,929㎡	—
	(内、CPI上下連動条項付)	(180,126㎡)	(0㎡)	—

1. 2017年4月13日時点。

2. 2017年2月28日現在において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、1円未満を切り捨てて記載。

3. 2017年2月28日時点において、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

## 財務戦略 安定した財務基盤

(2017年2月期末時点)

信用格付(JCR) **AA**(安定的)

信用格付AA以上<sup>1</sup> **13**／58銘柄

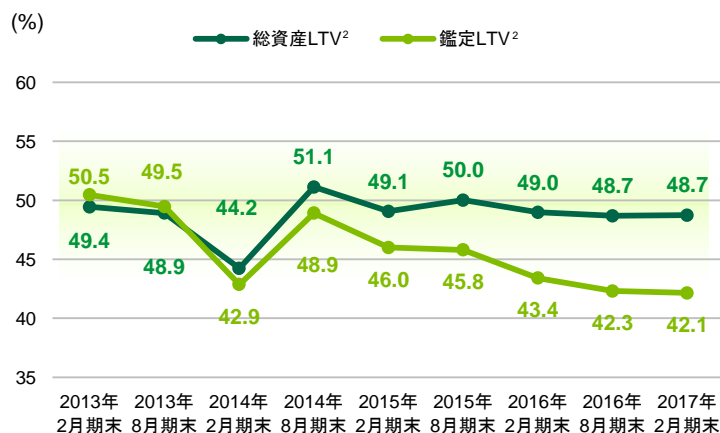
平均借入期間 **6.8年**  
平均残存期間 **4.6年**

平均借入金利  
**0.81%**

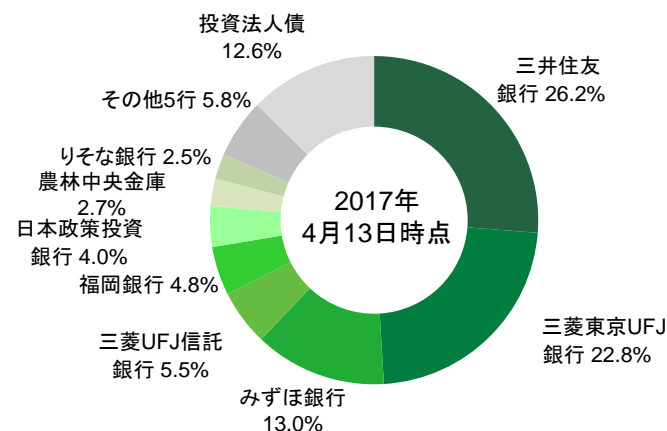
金利固定化比率  
**92.7%**

有利子負債比率(LTV)  
**48.7%**

LTVの推移



安定的かつ多様な資金調達手段

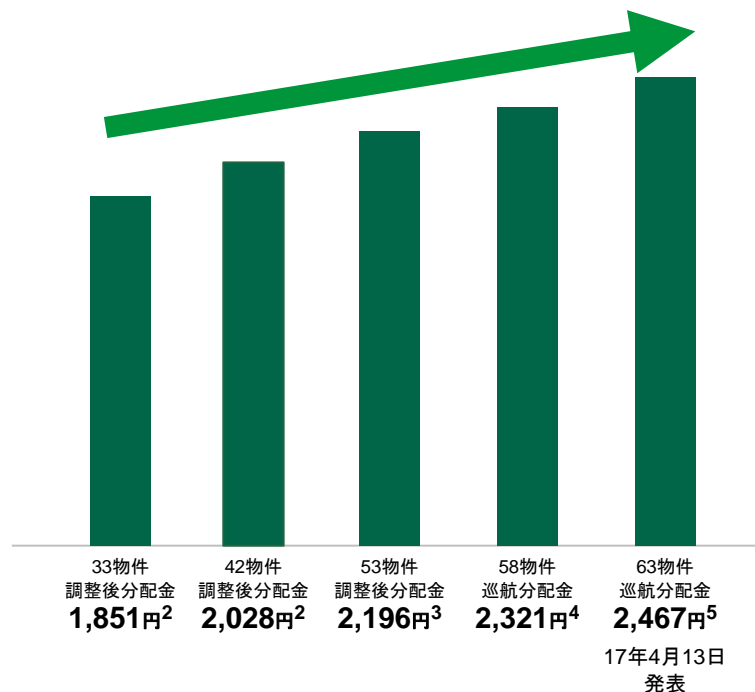


1. 株式会社日本格付研究所又は株式会社格付投資情報センターのいずれかからAA以上の信用格付けを付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載。

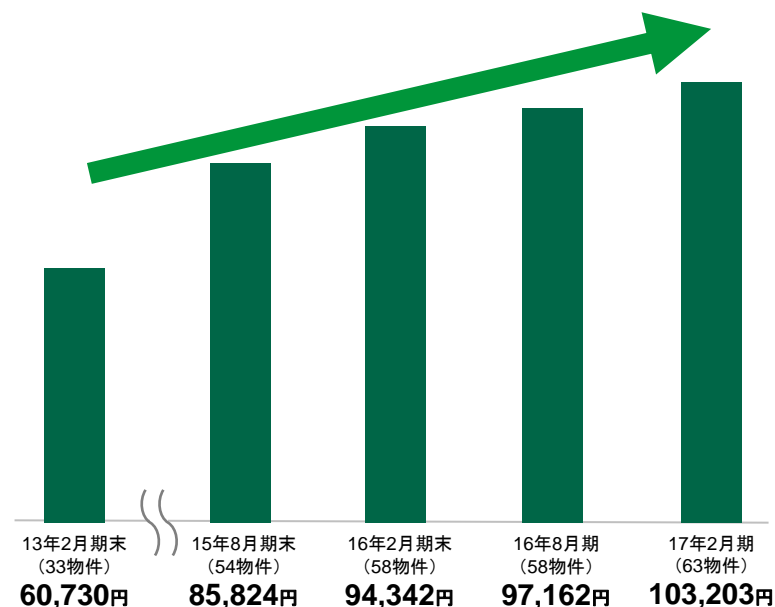
2. 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率、「鑑定LTV」とは、各時点における本投資法人の保有資産の鑑定評価額の合計に対する有利子負債の比率をいう。

# 上場以降のトラック・レコード

1口当たり巡航分配金<sup>1</sup> + **33.3%**



1口当たりNAV + **69.9%**



1. 利益超過分配込みの1口当たり巡航分配金。
2. 2013年9月3日付「平成26年2月期の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期の運用状況の予想について」記載の調整後利益における分配金。
3. 2015年8月10日付「平成28年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期の運用状況の予想について」記載の調整後利益における分配金。
4. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」記載の2016年8月期の確定分配金数値。
5. 2017年4月13日付「平成29年2月期決算短信」記載の2017年8月期の分配金予想数値。

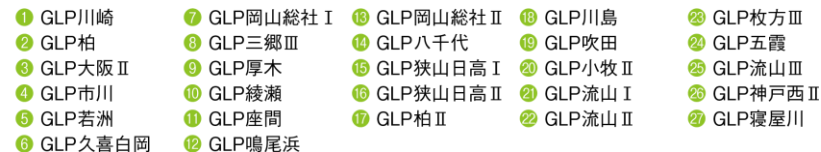
# MEMO



## 05 Appendix

- 27 GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン
- 28 好立地・安定稼働の優先交渉権対象物件
- 29 稼働した物流施設の安定性
- 30 ポートフォリオ及びテナント分散の状況
- 31 含み益の拡大
- 32 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 33 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 34 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 35 サステナビリティに関する取り組み
- 36 ポートフォリオ一覧
- 39 鑑定評価額一覧
- 43 スポンサーグループ(GLPグループ)の概要
- 44 優先交渉権対象物件一覧
- 45 GLPファンド保有物件の概要
- 46 有利子負債の状況
- 47 良好な資金調達環境
- 48 投資口価格の推移
- 49 投資主の状況

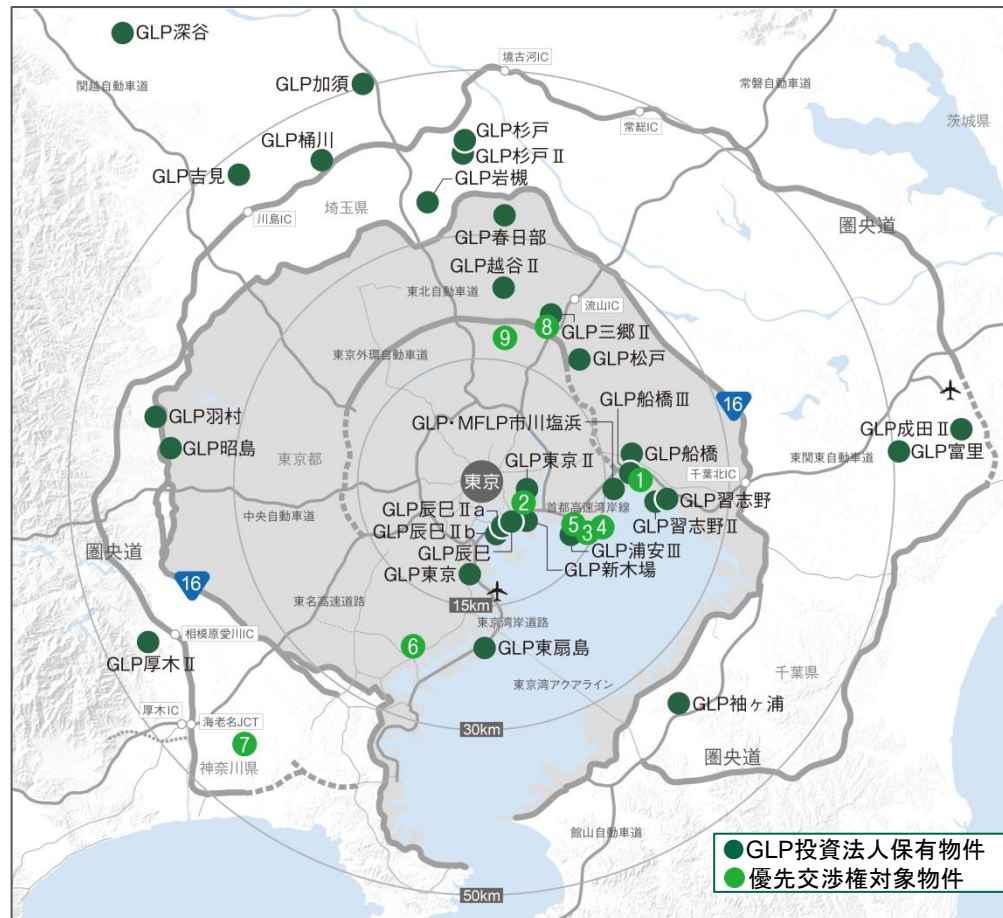
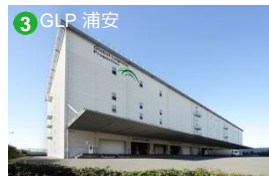
(2016年12月末時点)





## 好立地・安定稼働の優先交渉権対象物件

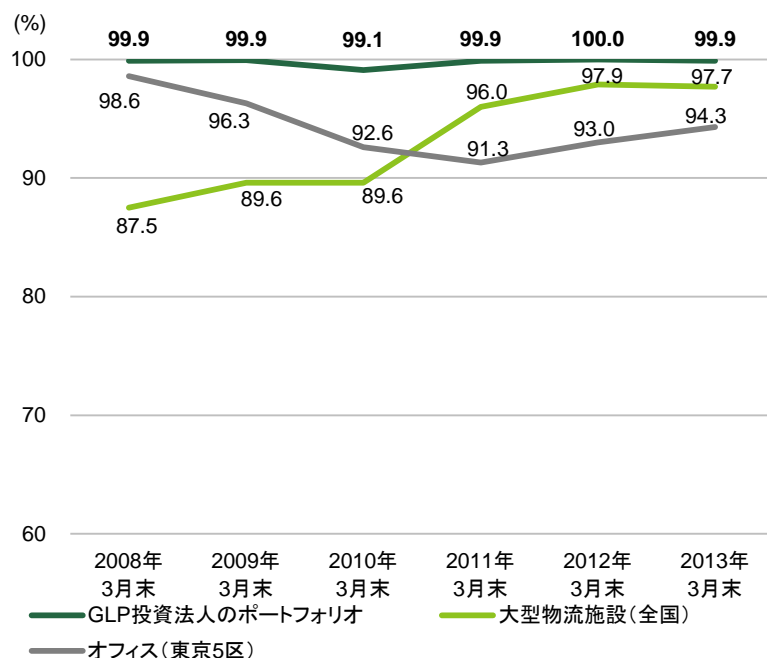
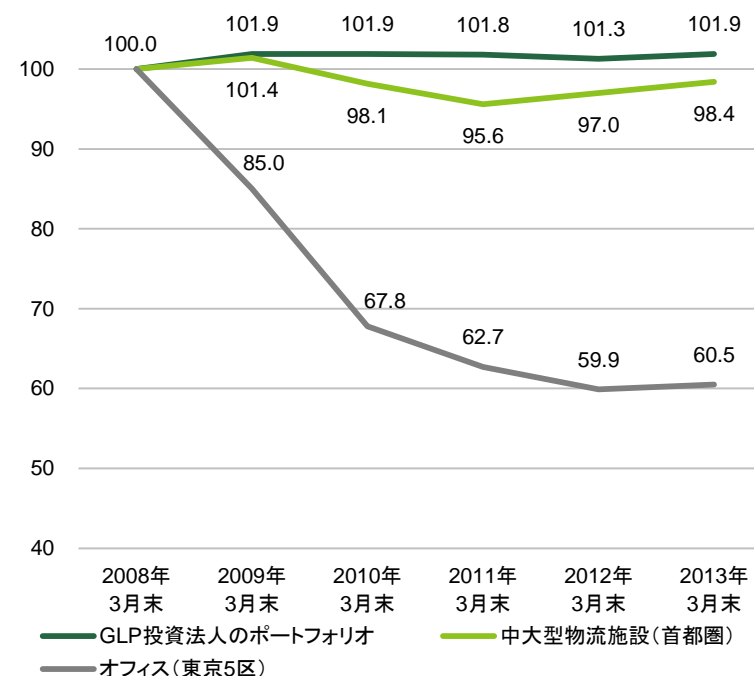
優先交渉権対象物件のうち国道16号線の内側に **94%**<sup>1</sup>が立地



1. 延床面積ベース。

## 稼働した物流施設の安定性

- 一度稼働した物流施設は、物流施設の特性及びGLPグループの運営力を背景に、景気の波や需給バランスに関わらず、安定した稼働率と賃料水準が期待される

稼働率<sup>1</sup>賃料水準<sup>2</sup>

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5,000m<sup>2</sup>以上の物流施設の稼働率の推移を示す。

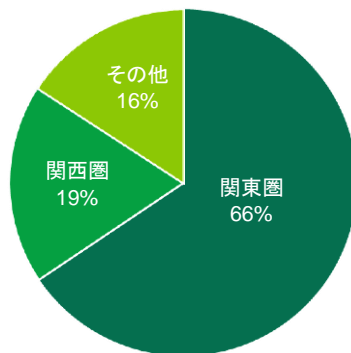
2. GLP投資法人の取得資産の賃料水準については、2013年2月期末時点で保有していた33物件のうち24物件（GLPグループが2008年3月末以降継続して保有する物件。但し、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド（GLP）の大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPグループがその後取得した物件も含む。）に係る実際の賃貸条件ベースで、また、中大型物流施設（首都圏）及びオフィス（東京5区）の賃料水準はいずれも募集賃料ベースで賃料を集計。オフィス（東京5区）は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスビルを、また中大型物流施設（首都圏）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。



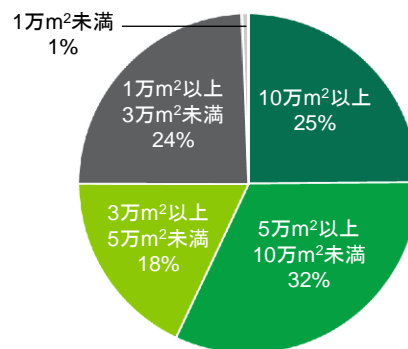
## ポートフォリオ及びテナント分散の状況

(63物件ベース:2017年2月末時点)

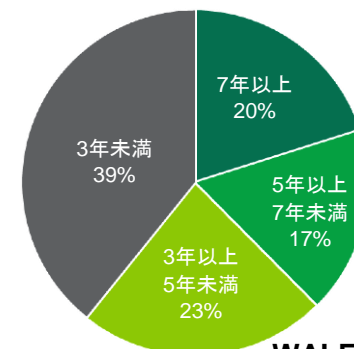
エリア別比率



延床面積別比率

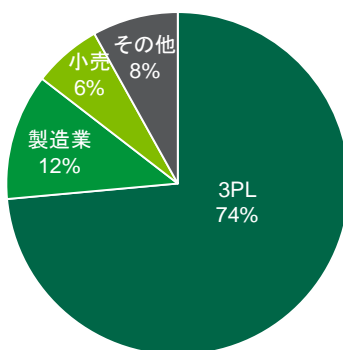


残存賃貸借期間別比率

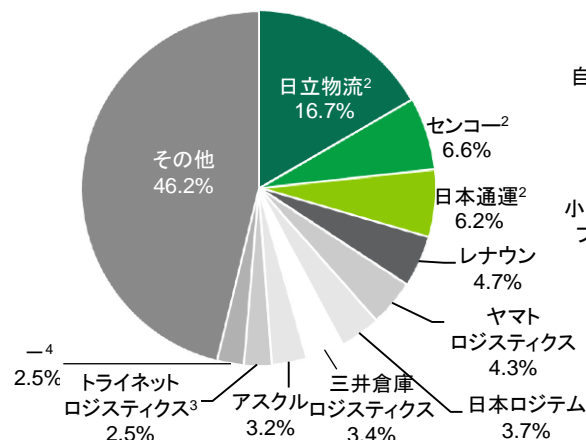


WALE: 4.7 年

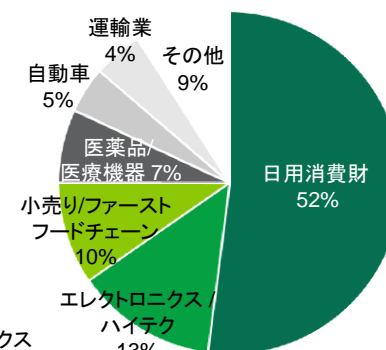
テナント属性別分散



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. 日立物流、センコー及び日本通運はそのグループ会社を含む。

3. トライネットロジスティクスは2017年4月1日付で、三井物産グローバルロジスティクスに商号変更。

4. 国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループで、グループ名の開示については承諾が得られていないため非開示。

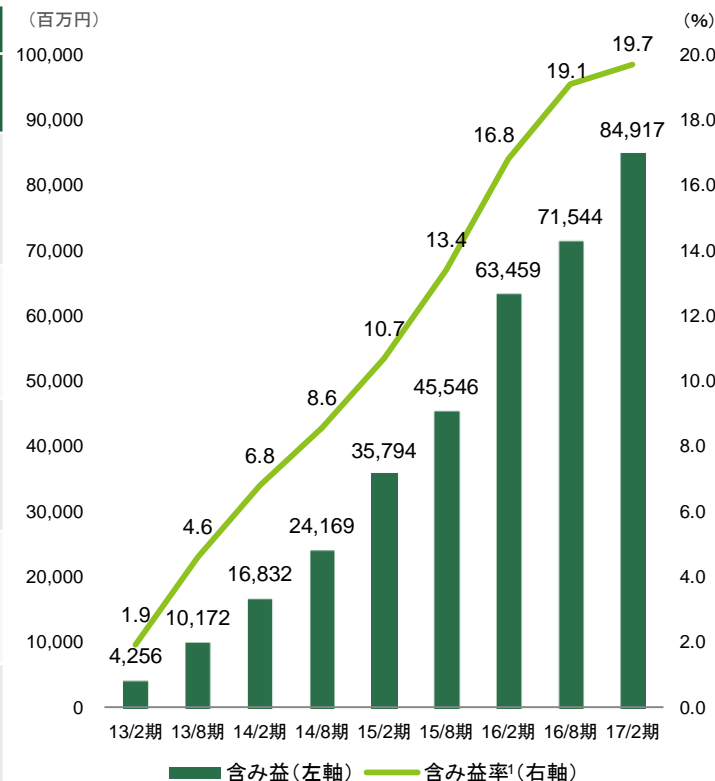
## 含み益の拡大

- キャップレート<sup>1</sup>は縮小傾向、保有物件の含み益<sup>2</sup>が拡大
- 2017年2月末日現在、含み益<sup>2</sup>は84,917百万円

### 鑑定評価キャップレート<sup>1</sup>の推移

物件数 取得時期 <sup>3</sup>	取得価格 (百万円)	取得時 NOI 利回り	鑑定評価キャップレート								
			2013年 2月期末	2013年 8月期末	2014年 2月期末	2014年 8月期末	2015年 2月期末	2015年 8月期末	2016年 2月期末	2016年 8月期末	2017年 2月期末
上場時 32物件 <sup>4</sup> 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%	4.9%	4.8%
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%	4.8%	4.7%
第2回PO 10物件 <sup>5</sup> 2014年4月 及び2014年9月	60,530	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%
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%	4.8%	4.8%
第4回PO 5物件 2016年9月	58,210	4.9%	—	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%

### 含み益の推移



1. 各時点における鑑定上のNOIを期末算定価格で割ったもの。期末算定価格については、P39の注1を参照。

2. 期末算定価格－期末簿価にて計算。

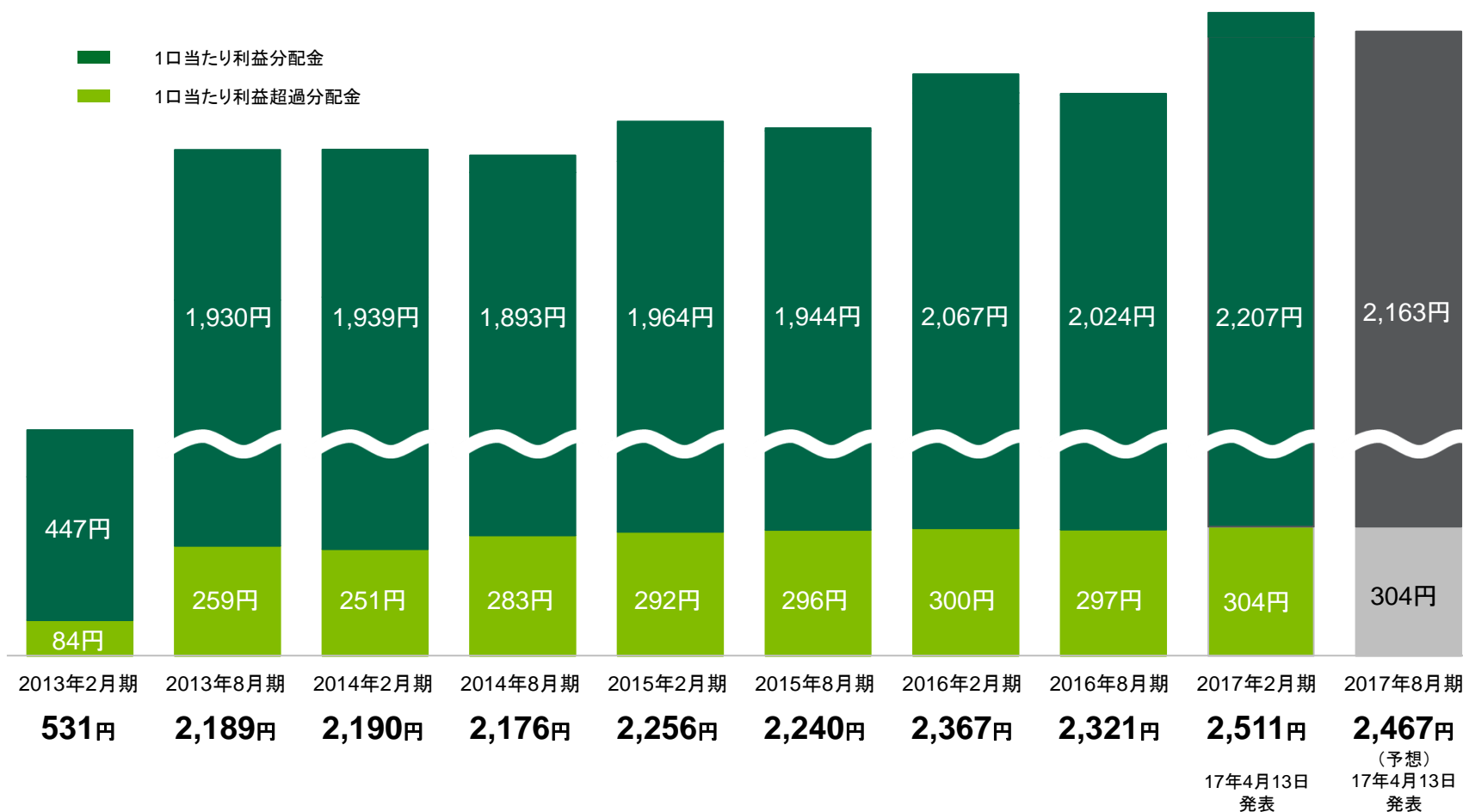
3. 2016年1月15日付取得の「GLP松戸」を除く。

4. 2016年1月27日付売却の「GLP 鳥栖Ⅲ」を除く。

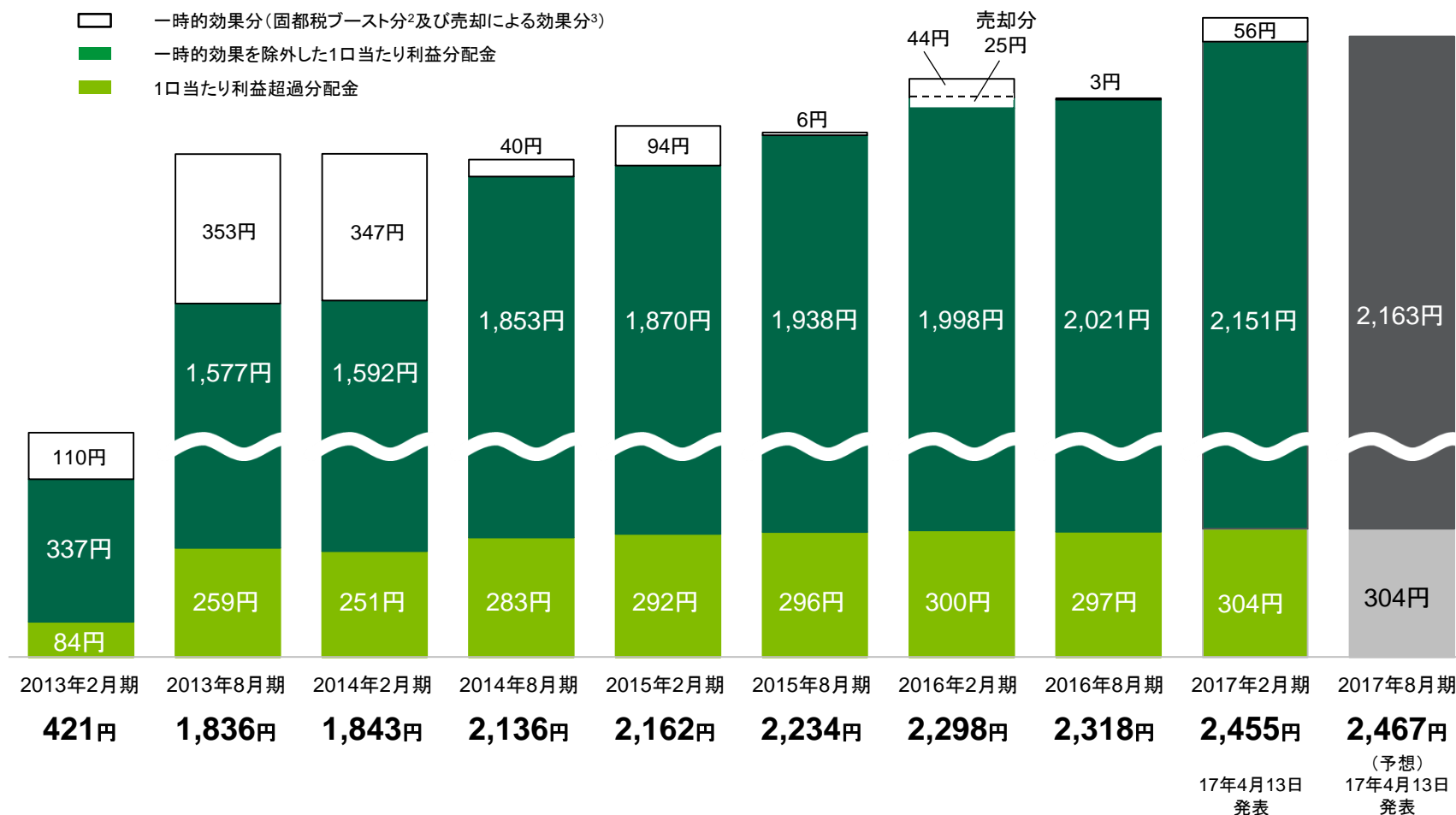
5. 2016年1月27日付売却の「GLP 筑紫野」を除く。

1. 含み益率=含み益(期末算定価格－期末簿価)／期末簿価

## 上場以来の1口当たり分配金の推移



## 一時的効果<sup>1</sup>を除外した1口当たり分配金の推移



1.「一時的効果分」には、固都税ブースト分と売却による効果分を含む。

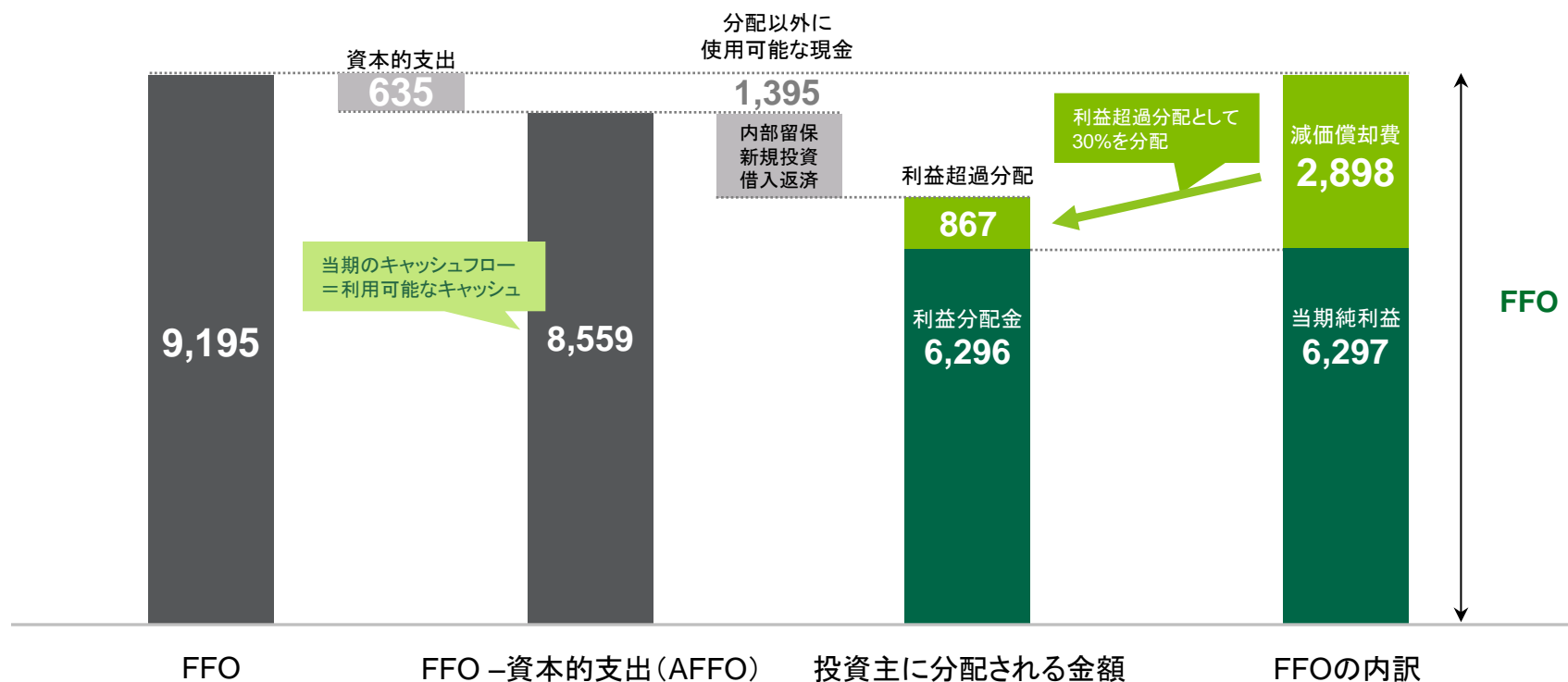
2. 物件を新規取得した場合、取得した年にかかる固定資産税等は取得原価に算入されるため、費用として認識されない。この固都税が費用化されていないことによる影響額(「固都税ブースト分」)は、取得した年の翌年の固定資産税等の予算額を該当期における保有期間に応じて按分することによって計算。2016年2月期における25円を除いた全てがこれに該当する。

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

(2017年2月期実績)



※ 金額は2017年2月期実績(百万円)を切り捨てて記載。

# サステナビリティに関する取り組み

## ■ DBJ Green Building認証の取得

評価ランク ★★★★★



GLP 東京Ⅱ



GLP 尼崎



GLP 東京



GLP 三郷Ⅱ

評価ランク ★★★★★



GLP 杉戸Ⅱ



GLP 舞洲Ⅱ



GLP 小牧



GLP 仙台



GLP 郡山Ⅲ

## ■ BELS評価を取得

評価ランク ★★★★★



GLP 神戸西



GLP 厚木Ⅱ\*1



GLP 吉見\*1

\*1 2017年2月24日付にて★5を取得

評価ランク ★★★★★



GLP 三郷Ⅱ



GLP 杉戸



GLP 岩槻



GLP 鳥栖Ⅰ



GLP 郡山Ⅰ

## ■ CASBEE

CASBEE新築  
Aランク



GLP 厚木Ⅱ

CASBEE埼玉県  
Aランク



GLP 吉見

## 環境・社会に対する多様な取り組み



風力発電



太陽光パネル



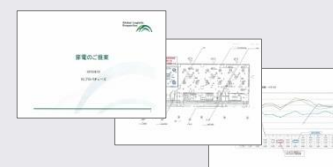
LED照明



氷蓄空調システム

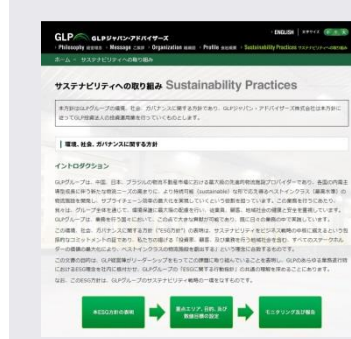
## テナントに対する取り組み

### ■ 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  
され昨年に引き続き最高位である  
「Green Star」評価を取得(2016年)  
(GRESレーティング:4スター)



## 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 <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	5.1%	56,105	56,105	100%	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.1%	34,582	34,582	100%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.6%	27,356	27,356	100%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.1%	27,042	27,042	100%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	3.4%	101,623	101,623	100%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.4%	10,465	10,465	100%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	2.6%	76,532	76,532	100%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.5%	19,706	19,706	100%	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	4.3%	101,272	100,162	98.9%	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.6%	31,839	31,839	100%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.0%	18,460	18,460	100%	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	2.2%	43,533	43,533	100%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	3.3%	59,208	59,208	100%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.1%	12,925	12,925	100%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.7%	40,277	40,277	100%	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	0.7%	18,281	18,281	100%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.4%	45,582	45,582	100%	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,200	4.1%	64,198	64,198	100%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	1.5%	17,108	17,108	100%	1
関東圏-20	GLP 辰巳Ⅱb	1,056	0.2%	3,276	3,276	100%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,100	8.2%	79,073	75,719	95.8%	5
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.5%	17,062	17,062	100%	1

## 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 <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	テナント数
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	2.6%	18,341	18,341	100%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.2%	23,548	23,548	100%	3
関東圏-25	GLP 成田Ⅱ	3,700	0.8%	20,927	20,927	100%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	1.9%	58,918	58,918	100%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.5%	14,904	14,904	100%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	15,500	3.5%	50,813	50,813	100%	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	4.8%	74,176	74,176	100%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	2.5%	62,362	62,362	100%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.1%	29,829	29,829	100%	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	1.8%	43,283	43,283	100%	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	2.0%	56,511	56,511	100%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.4%	16,080	16,080	100%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.2%	39,339	39,339	100%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	5.5%	110,224	110,224	100%	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.5%	12,342	12,342	100%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.5%	19,545	19,545	100%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.5%	10,372	10,372	100%	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.8%	20,407	20,407	100%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.5%	12,211	12,211	100%	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.3%	9,533	9,533	100%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,640	0.8%	24,167	24,167	100%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.6%	35,417	35,417	100%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,470	1.0%	19,386	19,386	100%	1

## 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 <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	テナント数
その他-1	GLP 盛岡	808	0.2%	10,253	10,253	100%	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	0.6%	20,466	20,466	100%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.9%	24,335	24,335	100%	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.6%	27,671	27,671	100%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.4%	32,343	32,343	100%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.3%	13,574	13,574	100%	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	0.6%	14,447	14,447	100%	1
その他-8	GLP 基山	4,760	1.1%	23,455	23,455	100%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.3%	37,256	37,256	100%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.4%	18,489	18,489	100%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.8%	20,402	20,402	100%	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.4%	10,981	10,981	100%	1
その他-14	GLP 小牧	10,300	2.3%	52,709	52,709	100%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.3%	13,155	13,155	100%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.8%	21,003	21,003	100%	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	0.3%	14,641	14,641	100%	1
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,220	2.1%	74,860	74,860	100%	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	1.3%	32,562	32,562	100%	1
合計		442,854	100%	2,150,770	2,146,307	99.8%	100



## 鑑定評価額一覧 1

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-1	GLP 東京	森井総合鑑定株式会社	28,600	29,100	3.8%	28,100	3.6%	4.0%
関東圏-2	GLP 東扇島	森井総合鑑定株式会社	6,500	6,620	4.2%	6,380	4.0%	4.4%
関東圏-3	GLP 昭島	森井総合鑑定株式会社	8,980	9,140	4.4%	8,820	4.2%	4.6%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	5,600	5,720	4.8%	5,550	1y 4.8% 2-10y 4.9%	5.0%
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	19,700	20,100	4.8%	19,500	1-4y 4.5% 5-10y 4.7%	4.8%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	1,900	1,920	4.7%	1,890	1-5y 4.6% 6-7y 4.7% 8y以降 4.8%	4.9%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	14,000	14,600	4.7%	13,700	1-4y 4.6% 5y以降 4.8%	4.9%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,800	2,880	4.9%	2,770	1-5y 4.8% 6-11y 5.0%	5.1%
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	23,800	24,100	4.3%	23,400	4.1%	4.5%
関東圏-10	GLP 岩槻	森井総合鑑定株式会社	8,510	8,660	4.3%	8,350	4.1%	4.5%
関東圏-11	GLP 春日部	森井総合鑑定株式会社	5,040	5,130	4.5%	4,940	4.3%	4.7%
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	12,800	13,000	4.2%	12,500	4.0%	4.4%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	18,600	18,900	4.2%	18,200	4.0%	4.4%
関東圏-14	GLP 辰巳	森井総合鑑定株式会社	6,310	6,430	3.9%	6,180	3.7%	4.1%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	9,030	9,130	4.6%	8,980	1-2y 4.5% 3-10y 4.6%	4.8%
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	森井総合鑑定株式会社	4,040	4,110	4.3%	3,960	4.1%	4.5%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	森井総合鑑定株式会社	7,850	7,970	4.8%	7,720	4.6%	5.0%
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	20,300	20,700	4.1%	20,100	1y 4.0% 2-10y 4.1%	4.2%
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱ a	森井総合鑑定株式会社	8,090	8,250	3.9%	7,930	3.7%	4.1%
関東圏-20	GLP 辰巳Ⅱ b	森井総合鑑定株式会社	1,140	1,140	4.8%	1,140	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。

## 鑑定評価額一覧 2

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	39,900	40,600	4.0%	39,100	3.8%	4.2%
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	2,660	2,650	4.9%	2,670	1-2y 4.8% 3-10y 5.0%	5.1%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	12,500	13,000	4.0%	12,300	1y 3.9% 2-6y 4.0% 7-10y 4.1%	4.2%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,540	5,710	4.6%	5,470	1y 4.5% 2-10y 4.7%	4.8%
関東圏-25	GLP 成田Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	3,870	4,030	4.8%	3,800	1y 4.7% 2y以降 4.9%	5.0%
関東圏-26	GLP 杉戸	森井総合鑑定株式会社	9,650	10,100	4.4%	9,460	4.2%	4.6%
関東圏-27	GLP 松戸	森井総合鑑定株式会社	2,780	2,840	4.7%	2,720	4.5%	4.9%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川 塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	15,900	15,950	4.4%	15,800	4.1%	4.6%
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	22,200	22,300	4.4%	22,200	1-2y 4.2% 3-9y 4.3% 10y以降 4.4%	4.5%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	11,500	11,600	5.0%	11,400	1-2y 4.8% 3-9y 4.9% 10-11y 5.0%	5.1%
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,230	6,270	5.0%	6,180	4.6%	5.3%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	8,910	9,000	4.7%	8,810	4.5%	4.9%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	11,600	11,700	4.8%	11,400	4.4%	5.1%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,300	2,320	5.3%	2,270	5.0%	5.6%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	5,800	5,810	5.2%	5,780	4.8%	5.4%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	27,900	28,300	4.5%	27,500	4.3%	4.7%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,270	2,310	5.1%	2,230	4.8%	5.5%
関西圏-8	GLP 奈良	森井総合鑑定株式会社	2,950	2,990	5.6%	2,910	5.4%	5.8%

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

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,230	2,260	5.1%	2,190	4.9%	5.4%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,280	4,330	5.0%	4,260	1-4y 5.0% 5-10y 5.2%	5.2%
関西圏-11	GLP 門真	一般財団法人日本不動産研究所	3,110	3,120	4.9%	3,100	4.5%	5.0%
関西圏-12	GLP 西神	一般財団法人日本不動産研究所	1,640	1,660	5.1%	1,610	4.9%	5.4%
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,130	4,210	5.1%	4,050	4.8%	5.5%
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,610	7,680	4.8%	7,540	4.7%	5.3%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	4,570	4,650	4.8%	4,490	4.5%	5.0%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	873	890	6.3%	866	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,250	3,310	5.4%	3,230	1-2y 5.1% 3-10y 5.3%	5.6%
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,540	4,610	5.5%	4,510	1-2y 5.3% 3-10y 5.4%	5.7%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,720	2,720	5.5%	2,720	1-4y 5.2% 5-8y 5.3% 9-10y 5.4%	5.7%
その他-5	GLP 東海	森井総合鑑定株式会社	7,620	7,750	4.6%	7,490	4.4%	4.8%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,350	1,360	5.8%	1,340	5.6%	6.0%
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,720	5.3%	2,670	5.1%	5.5%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	5,560	5,620	5.0%	5,500	4.5%	5.4%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,640	6,710	5.2%	6,610	1-5y 4.9% 6-10y 5.1%	5.4%
その他-11	GLP 江別	森井総合鑑定株式会社	2,180	2,210	5.4%	2,150	5.2%	5.6%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,420	4,470	5.4%	4,400	1-5y 5.4% 6-10y 5.6%	5.6%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,430	2,440	5.4%	2,430	1-6y 5.4% 7-10y 5.6%	5.6%

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 4

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-14	GLP 小牧	森井総合鑑定株式会社	12,400	12,600	4.5%	12,200	4.3%	4.7%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,600	1,610	6.0%	1,600	1-2y 5.4% 3-10y 5.6%	5.9%
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,080	4,140	5.5%	4,010	5.3%	5.8%
その他-17	GLP 福岡	一般財団法人日本不動産研究所	1,690	1,700	5.2%	1,670	4.8%	5.6%
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	10,200	10,300	4.7%	10,000	4.3%	5.1%
その他-20	GLP 富谷IV	森井総合鑑定株式会社	6,110	6,190	5.2%	6,020	5.0%	5.4%
合計			515,983	524,340	4.5%	508,766		4.7%
OTA 対象資産 <sup>2,3</sup>	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,150	5,100	5.1%	5,170	1-8y 4.7% 9y以降 4.9%	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。

2. OTA対象資産とは、一定期間において別途指定する日に予め定められた減価する取得価格で取得する旨の契約の対象となる取得予定資産をいう。

3. OTA対象資産であるGLP 野田吉春については2017年2月28日を価格時点とする調査価格を記載。

## スポンサーグループ(GLPグループ)の概要

売上高 <sup>1</sup>	8億米ドル (約934億円)	保有資産総額 <sup>2</sup>	377億米ドル (約4兆円)	時価総額	71億米ドル (約8,329億円)
------------------	-------------------	---------------------	-------------------	------	----------------------

出所: GLPのPresentation資料 4QFY2016 & 3QFY2017、Bloomberg(2016年12月末日時点)

1. 2016年3月末時点。

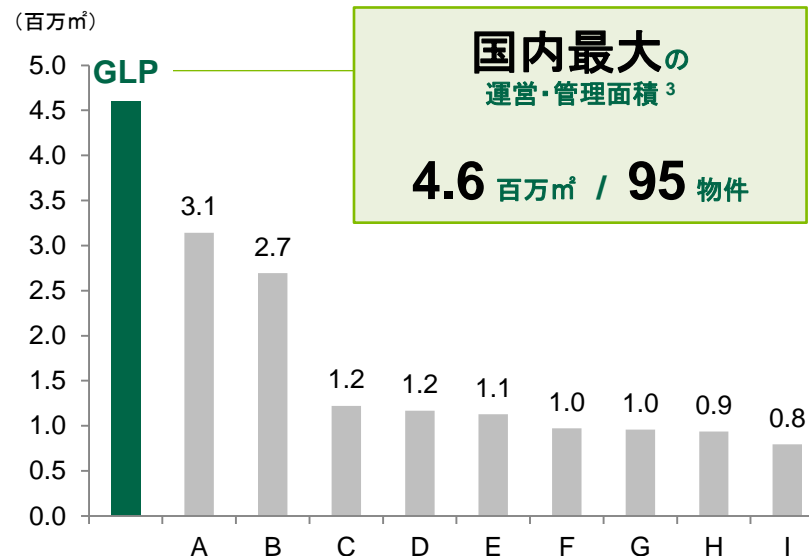
2. 2016年12月末時点。「保有資産総額」とは、GLPグループが保有・運用する資産の残高(Asset Under Management)をいう。

3. 異なる通貨間の換算は、売上高については2016年3月期中の平均の為替レート、保有資産総額及び時価総額については2016年12月末日時点の為替レートをそれぞれ用いる。

### 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
主要株主 <sup>1</sup>	GIC(シンガポール政府投資公社)(36.5%)
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"> <li>■ 物流不動産専門</li> <li>■ 世界有数の物流マーケットのみに特化</li> <li>■ ローカル社員による不動産マネジメント</li> <li>■ 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</li> </ul>

### 主要な賃貸用物流施設運営事業者の日本における運営・管理面積<sup>2</sup>



出所: GLP、CBRE(2016年12月末日時点)<sup>4</sup>

1. 2016年3月末時点。

2. 上位10グループが運営・管理する物件の延床面積の合計に対するGLPグループの比率を小数第一位を四捨五入して記載。

3. GLP投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー(GLPファンド)を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含む。

4. GLPの数値はGLPグループが集計したデータ、その他(A~I)の数値はCBREが集計したデータを使用。



## 優先交渉権対象物件一覧

(2016年12月末日時点)

地域	名称	所在地	稼働率(%)	賃貸可能面積 <sup>1</sup> (㎡)
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	100.0	95,335
関東圏	GLP 草加	埼玉県草加市	100.0	77,237
関東圏	GLP 浦安Ⅳ	千葉県浦安市	100.0	58,251
関東圏	GLP 三郷	埼玉県三郷市	100.0	46,892
関東圏	GLP 新砂	東京都江東区	100.0	44,447
関東圏	GLP 船橋Ⅱ	千葉県船橋市	99.0	34,699
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県浦安市	100.0	32,595
関東圏	GLP 浦安	千葉県浦安市	100.0	25,840
関東圏	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	100.0	23,833
関西圏	GLP 大阪	大阪府大阪市	96.2	128,504
関西圏	GLP 舞洲Ⅰ	大阪府大阪市	100.0	72,948
関西圏	GLP 摂津	大阪府摂津市	100.0	38,997
関西圏	GLP 滋賀	滋賀県草津市	100.0	29,849
関西圏	GLP 西宮	兵庫県西宮市	100.0	19,766
その他	GLP 札幌	北海道札幌市	100.0	17,417
その他	GLP 藤前	愛知県名古屋	100.0	12,609

1.「賃貸可能面積」は、2016年12月末現在において各物件に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載。

## GLPファンド保有物件の概要

(2016年12月末日時点)

### GLPグループの開発ファンドで保有する物件

物件名	都道府県	開発開始 (予定)時期 <sup>1</sup>	竣工(予定)時期	延床面積 (1,000 m <sup>2</sup> )
GLP 三郷Ⅲ (竣工済)	埼玉県	2012年4月	2013年5月	95
GLP 岡山総社Ⅰ (竣工済)	岡山県	2012年6月	2013年2月	78
GLP 厚木 (竣工済)	神奈川県	2012年11月	2013年12月	107
GLP 久喜白岡 (竣工済)	埼玉県	-	2014年11月 <sup>2</sup>	17
GLP 綾瀬 (竣工済)	神奈川県	2013年2月	2015年4月	69
GLP 座間 (竣工済)	神奈川県	2013年10月	2015年6月	132
GLP 八千代 (竣工済)	千葉県	2013年12月	2015年12月	72
GLP 狭山日高Ⅰ (竣工済)	埼玉県	2013年12月	2015年12月	43
GLP 狭山日高Ⅱ (竣工済)	埼玉県	2013年12月	2016年9月	86
GLP 鳴尾浜 (竣工済)	兵庫県	2014年1月	2015年9月	111
GLP 岡山総社Ⅱ (竣工済)	岡山県	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2月	130
GLP 流山Ⅱ	千葉県	2015年12月	2018年5月	96
GLP 流山Ⅲ	千葉県	2015年12月	2019年1-3月	91
GLP 川島	埼玉県	2016年1月	2017年4月	49
GLP 小牧Ⅱ	愛知県	2016年3月	2018年1月	36
GLP 五霞	茨城県	2016年3月	2018年10月	140
GLP 枚方Ⅲ	大阪府	2016年3月	2018年夏	119
GLP 神戸西Ⅱ	兵庫県	2016年6月	2017年12月	71
GLP 寝屋川	大阪府	2016年9月	2018年春	27

### GLPグループのJVで保有する物件

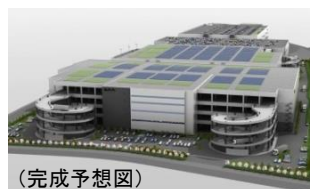
物件名	都道府県	延床面積 (1,000 sqm)
GLP 川崎 (竣工済)	神奈川県	160
GLP 大阪Ⅱ (竣工済)	大阪府	136
GLP 柏 (竣工済)	千葉県	148
GLP 市川 (竣工済)	千葉県	66
GLP 若洲 (竣工済)	東京都	25



GLP 三郷Ⅲ



GLP 岡山総社Ⅰ



GLP 流山



GLP 座間



GLP 川崎

出所: GLP開示資料 ※延床面積については表示未満を四捨五入して記載。

1. 各開発プロジェクトの開始時期であり、着工時期とは異なる。
2. 「GLP久喜白岡」はGLPグループの開発ファンドへの組入日を記載。

## 有利子負債の状況

### 有利子負債残高

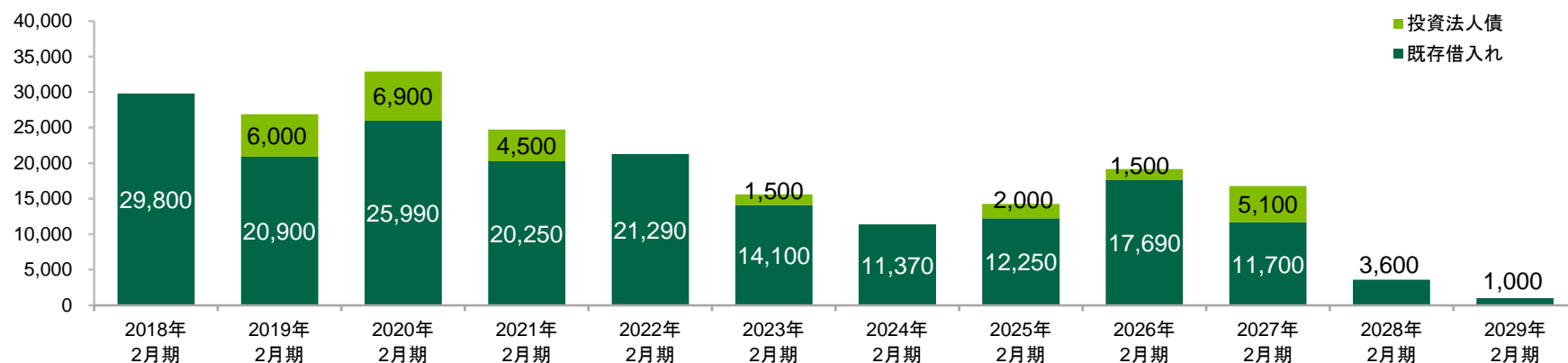
#### 2017年2月期末時点

借入金合計	<b>189,940</b> 百万円 (87.4%)
投資法人債合計	<b>27,500</b> 百万円 (12.6%)
有利子負債合計	<b>217,440</b> 百万円

### 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	2016年6月30日
契約期間	2016年7月1日～2017年6月30日
契約締結先	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行

### 返済期限別残高<sup>1・2</sup>

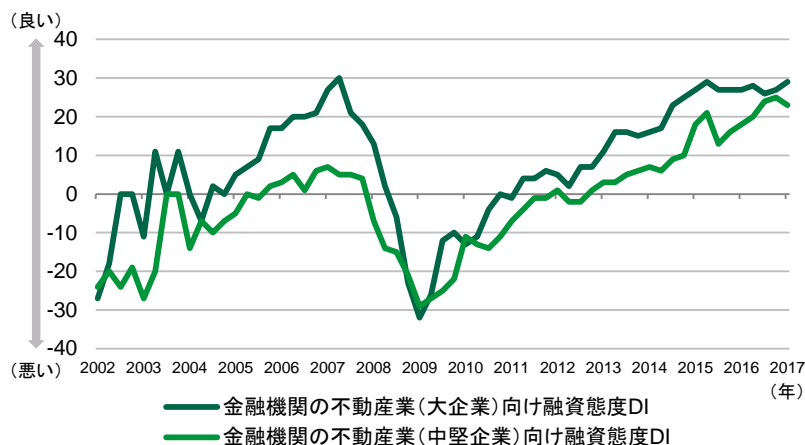


1. 2017年4月13日時点。

2. 前年3月1日から2月末日までの1年間に返済が到来するローンを記載。

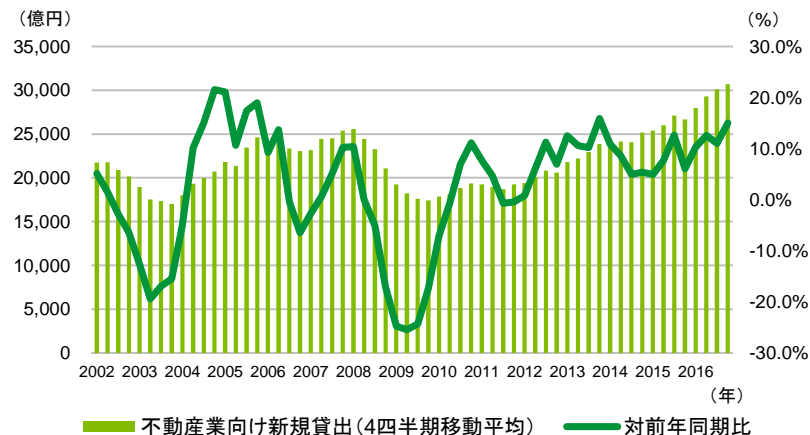
## 良好な資金調達環境

### 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

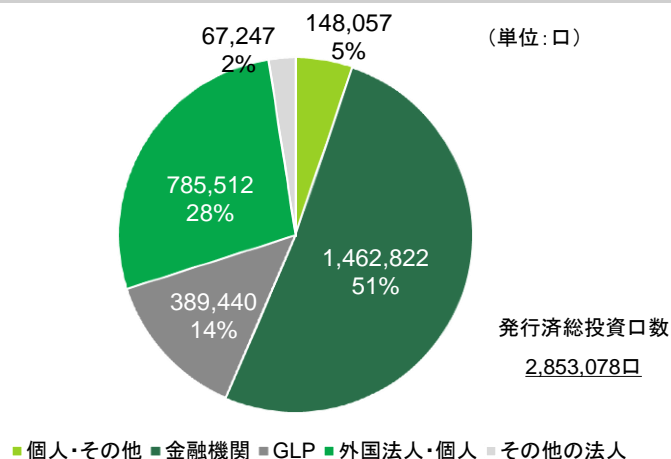
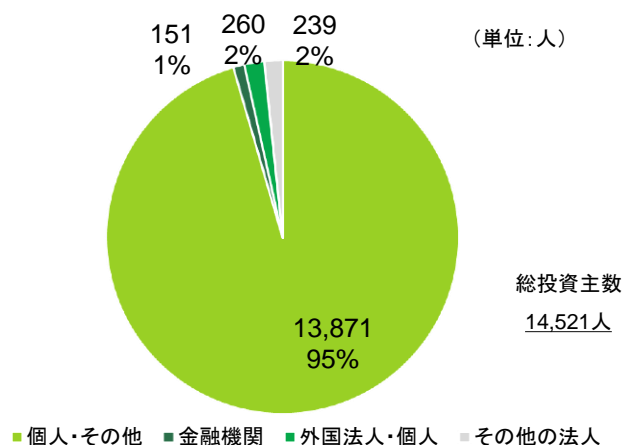
## 投資口価格の推移





## 投資主の状況

(2017年2月末日時点)

所有者別投資口数<sup>1</sup>所有者別投資主数<sup>1</sup>

1. 比率は四捨五入で記載。

上位投資主の概要<sup>2</sup>

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)	554,776	19.4
GLP Capital Japan 2 Private Limited	386,240	13.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	255,899	8.9
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	234,158	8.2
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	150,348	5.2
野村信託銀行株式会社 (投信口)	103,690	3.6
JP MORGAN CHASE BANK 385628	89,730	3.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	39,564	1.3
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233	24,713	0.8
野村證券株式会社自己振替口	22,000	0.7
合 計	1,861,118	65.2

2. 比率は切り捨てで記載。

## ディスクレーマー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

GLP投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。GLP投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの

表明又は保証をするものではありません。また、本資料には、GLP投資法人の将来の方針やGLP投資法人及び本資産運用会社の経営陣の意図、意見、期待などを反映する将来に関する見通しが含まれています。将来に関する見通しは将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を伴います。GLP投資法人の実際の業績は様々な理由により、将来に関する見通しと異なる場合があります。なお、GLP投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

お問合せ先  
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社  
TEL:03-3289-9630  
<http://www.glpjreit.com/>