

2024年8月期 決算短信 (REIT)

2024年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 GLP 投資法人 上場取引所 東
コード番号 3281 URL <https://www.glpjreit.com/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川辻 佑馬
資産運用会社名 GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 川辻 佑馬
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 CFO (氏名) 八木場 真二
TEL 03-6897-8810

有価証券報告書提出予定日 2024年11月29日 分配金支払開始予定日 2024年11月18日

決算補足説明資料作成の有無 有・無 (日・英)決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け (日本語開催))

(百万円未満切捨て)

1. 2024年8月期の運用、資産の状況 (2024年3月1日~2024年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年8月期	27,448	6.3	14,754	8.7	13,112	9.3	14,003	10.2
2024年2月期	25,824	△7.6	13,577	△11.4	11,995	△13.0	12,704	△9.5

(注) 2024年2月期における各収益指標の減少は、主に2023年8月期に計上したGLP江別の売却益の業績寄与がなくなったことによるものです。

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2024年8月期	円 2,859	% 3.0	% 1.5	% 47.8
2024年2月期	円 2,584	% 2.7	% 1.3	% 46.5

(2) 分配状況

	1口当たり分 配金(利益超過 分配金は含ま ない)	分配金 総額(利益超 過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分 配金(利益超 過分配金を 含む)	分配金総 額(利益超 過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
2024年8月期	円 2,859	百万円 14,002	円 299	百万円 1,464	円 3,158	百万円 15,467	% 100.0	% 3.0
2024年2月期	円 2,594	百万円 12,704	円 166	百万円 813	円 2,760	百万円 13,517	% 100.0	% 2.7

(注1) 配当性向については、小数第一位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 配当性向及び純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(注3) 2024年8月期及び2024年2月期の利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。2024年8月期の利益超過分配には、1口当たり25円の一時利益超過分配金が含まれております。2024年2月期の利益超過分配については、一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、一時的に減少しています。詳細は4ページの④業績及び分配の概要をご参照下さい。

(注4) 2024年8月期及び2024年2月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は2024年8月期が0.004、2024年2月期が0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2024年8月期	百万円 889,775	百万円 465,821	% 52.4	円 95,109
2024年2月期	百万円 890,789	百万円 465,336	% 52.2	円 95,010

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年8月期	21,036	△ 7,365	△ 13,531	38,708
2024年2月期	25,145	△ 2,402	△ 19,682	38,568

2. 2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)			1口当たり 利益超過 分配金			1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)		
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円	円	円	円	円	円	円	円
2025年2月期	28,889	5.2	16,283	10.4	14,586	11.2	14,772	5.5	3,016	292	3,308						
2025年8月期	25,920	△10.3	13,460	△17.3	11,612	△20.4	11,802	△20.1	2,409	293	2,702						

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2025年2月期) 3,016円 (2025年8月期) 2,409円

(注) 2025年8月期の各収益指標の減少は、主に2025年2月期に見込んでいる GLP 郡山 I 及び GLP 奈良の売却益の業績寄与がなくなることによるものです。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) | 2024年8月期 | 4,897,731口 | 2024年2月期 | 4,897,731口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2024年8月期 | 0口 | 2024年2月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8～10ページ記載の「2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	37
(1) 運用資産等の価格に関する情報	37
(2) 資本的支出の状況	48

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

①投資法人の主な推移

GLP 投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、主として先進的物流施設に投資する物流施設特化型の J-REIT です。本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。) に基づき GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として設立され、2012 年 12 月 21 日に株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場に上場 (銘柄コード 3281) しました。

本投資法人は、GLP グループ(注)をスポンサーとし、その豊富なノウハウ及び経営資源等を活用し、先進的物流施設を主たる投資対象とすることで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指しています。上場後の 2013 年 1 月に 30 物件、取得価格合計 208,731 百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により着実な資産規模の拡大を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する資産は 90 物件、取得価格合計 891,655 百万円となっています。

(注) GLP グループとは、本投資法人のスポンサーの親会社である GLP Pte. Ltd. 及びそのグループ会社のことをいいます。

②投資環境と運用実績

当期における日本経済は、2024 年 4~6 月期の実質 GDP 成長率が前期比年率+2.9%のプラス成長となる等、個人消費や設備投資の持ち直し等による景気の緩やかな回復が継続しています。一方、国内景気の回復傾向が続く中、各国の中央銀行による金融政策の見直しや物価動向、中東情勢等の地政学リスクが経済活動に与える影響について注視が必要な状況です。今後については、賃上げを始めとする雇用・所得環境の改善や企業の設備投資意欲の後押し等が相まって、緩やかではあるものの景気の回復傾向が続くことが見込まれます。

先進的物流施設の賃貸市場においては、電子商取引企業及びサードパーティロジスティクス (3PL) 事業者等による新規拡張や拠点集約・統合等の流れや、人手不足やサプライチェーンの効率化といった物流業界が直面する経営課題への対応を背景とした需要が引き続き強いと考えています。また、2024 年問題を受けて物流の中継拠点に対する関心も高まっています。先進的物流施設の新規供給は高水準で推移している一方、このような旺盛な需要の取り込みを通して、竣工後 1 年経過した先進的物流施設の空室率は 2024 年 6 月末時点で首都圏 4.9%、近畿圏 0.9%と、引き続き低水準を維持しています (注 1)。

物流不動産取引市場では、金利水準が相対的に低位な日本において、底堅い需要、安定した賃料収入の見通し等を背景に、国内及び海外の機関投資家の投資意欲は依然として旺盛であり、資金流入が継続しています。

上記の市況において、本投資法人は、物流不動産への強い需要を踏まえ、資産の売却益を分配金として投資主に還元すること及び売却資産の簿価を自己投資口取得等の投資に充当することを目的として、既存物件である GLP 船橋、GLP 藤前にかかる信託受益権を 2024 年 8 月 23 日付にて譲渡しました (譲渡価格：5,000 百万円、売却益：1,112 百万円 (注 2))。

また、今後の外部成長機会を見据えて、新たに次世代型最新鋭物流施設である GLP ALFALINK 茨木 2 の優先交渉権を取得する等、パイプライン物件を拡充しています。

内部成長の観点では、スポンサーである GLP グループのリーシングチームと協働し、テナントの需要をきめ細かく捉えることで、上場来 24 期連続での賃料増額を達成しています。また、物価上昇傾向が強まる環境において、リース契約に設けた CPI 連動条項を活用し、リース契約の更新期のみならず契約期間中においても賃料増額を実現する等、内部成長を拡大させています。

上記の取組み及びグローバルに先進的物流施設を提供する GLP グループの強力なサポートの下でのポートフォリオの適切な管理・運営の結果、当期末の保有物件は 90 物件 (取得価格合計 891,655 百万円)、当期末時点のポートフォリオ稼働率は 99.5%と高い水準を維持しています。なお、当期末の鑑定評価額合計は 1,146,870 百万円となっており、含み益は 303,185 百万円、含み益率 (注 3) は 35.9%に達しました。

また、ESG の取組みについては、2024 年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、5年続けて最高位の「5 Star」の評価を取得する等、引き続き高い評価を獲得しています。

(注 1) 出所：シービーアールイー株式会社

(注 2) 譲渡価格と帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除して算出しています。

(注 3) 含み益率=含み益 (期末鑑定評価額又は調査価額-期末簿価) / 期末簿価

③資金調達概要

本投資法人は、強固なバンクリレーションシップのもと、財務の安定性と投資主価値向上の最適なバランスを追求した運用を行っており、返済期限の分散化を図りつつ、金利コストの上昇を抑える取組みとともに適切な総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）水準を維持しています。

当期におきましては、2024年7月30日に満期日を迎えた第2回無担保投資法人債2,000百万円について、需給環境をはじめとした投資法人債の発行市場の環境や金利市場の環境などを考慮し、本来の満期日から前倒しで2024年5月28日に発行した第23回無担保投資法人債2,000百万円によりリファイナンスを行いました。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は396,560百万円（借入金残高341,460百万円、投資法人債残高55,100百万円）、LTVは44.6%となっています。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR (株式会社日本格付研究所)	長期発行体格付	AA	安定的
	債券格付（注）	AA	—

（注）無担保投資法人債に対する格付（償還済みのものを除く）。

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益 27,448 百万円、営業利益 14,754 百万円、経常利益 13,112 百万円、当期純利益 14,003 百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数 4,897,731 口の整数倍である 14,002,612,929 円を分配することとしています。この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 2,859 円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下、「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注）。また、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に 1 口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配（以下、「一時的利益超過分配」といいます。）を行うことができるものとしています（但し、これらの利益超過分配は一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則等において定める額を超えない範囲で行うものとします。）。更に、本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配に加えて、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとしています。

これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費 4,480 百万円の 100 分の 30 にほぼ相当する額である 1,341,978,294 円を継続的利益超過分配として、また、GLP 習志野Ⅱの再開発に伴い一時的に 1 口当たりの分配金が減少したため、122,443,275 円を一時的利益超過分配として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの利益超過分配金は 299 円となりました。

(注) 本投資法人は、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額から、同計算期間における資本的支出額を控除した金額を上限として利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。なお、当期の減価償却費 4,480 百万円から当期の資本的支出額 1,675 百万円を控除した金額は 2,805 百万円となります。

また、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の 100 分の 30 に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針です。

なお、当期末現在保有する資産全 90 物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の 6 ヶ月平均額は 993 百万円です。

(次期の見通し)

①今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な成長を目指し、以下の施策に取り組む方針です。

- (A) 内部成長戦略では、本投資法人のポートフォリオの特徴である安定したキャッシュ・フローを享受しつつ、賃貸借契約期間の満了に伴う更新のタイミングにおいては、先進的物流施設の市場動向やマーケット賃料を踏まえ、既存賃料とマーケット賃料のギャップを活かしつつ、スポンサーである GLP グループのインハウスのリーシングチームと協働することで、賃料の増額改定と高稼働の両立を目指します。また、契約期間中についても、リース契約に導入されている CPI 連動条項の活用や、各種 Value-add 等による NOI の向上を目指します。同時に、適切な修繕や資本的支出を行うことで資産価値の維持・向上に努めます。
 - (B) 外部成長戦略としては、物件取得にあたっては、Optimal Takeout Arrangement (OTA) (注) によるブリッジスキームも活用しつつ、GLP グループ開発物件と第三者物件の取得によるポートフォリオの質と収益性の向上の両立を目指してまいります。本投資法人が優先交渉権を有する優先交渉権対象物件に加えて、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・パートナーシップを通じて保有する物件をスポンサー・パイプラインとして、今後も取得機会を追求していきます。また、保有物件の再開発による資産価値の最大化についても取り組んでいきます。
 - (C) 物件売却戦略については、物流不動産市場動向を踏まえ、適切なタイミングでの売却に向けて引き続き検討していきます。
 - (D) 財務戦略については、資金調達環境の動向を注視しつつ、ESG ファイナンスを含め、借換えによる返済期限の長期化や投資法人債の発行、公募増資等の財務活動を検討し、資金調達手段と資金調達コストの最適なバランスを図ってまいります。また、物件売却等により得られる手元資金について、株価動向を意識しながら自己投資口取得や物件取得など、投資主価値の向上に資する有効な活用策を検討していきます。
- (注) 本投資法人は、一定期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得することとし、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡減させることができることとするような取組みを「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称しており、その契約形態の対象資産 (OTA 対象資産) をいいます。

②決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

GLP 郡山 I

- ・ 特定資産の種類 不動産信託受益権
- ・ 契約日 2024 年 8 月 5 日
- ・ 譲渡日 2024 年 9 月 3 日
- ・ 譲渡価格 6,250 百万円 (注 1)
- ・ 譲渡先 非開示 (注 2)

(注 1) 「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注 2) 本譲渡資産の譲渡先は、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2025 年 2 月期(自 2024 年 9 月 1 日 至 2025 年 2 月 28 日)において、不動産等売却益約 2,671 百万円を計上する予定です。

GLP 奈良

- ・ 特定資産の種類 不動産信託受益権
- ・ 契約日 2024 年 9 月 20 日
- ・ 譲渡日 2024 年 9 月 25 日
- ・ 譲渡価格 2,506 百万円 (注 1)
- ・ 譲渡先 株式会社辰巳建物総合管理 (注 2)

(注 1) 「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注 2) 本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2025 年 2 月期(自 2024 年 9 月 1 日 至 2025 年 2 月 28 日)において、不動産等売却益約 594 百万円を計上する予定です。

(ロ) 自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2024年10月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2025年2月期中に消却することを予定しています。

a. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断しました。

b. 取得に係る事項の内容

- ・ 取得し得る投資口の総数 100,000口 (上限)
発行済投資口の総口数 (自己投資口を除きます。) に対する割合 2.04%

- ・ 投資口の取得価額の総額 13,000百万円（上限）
- ・ 取得方法 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
- ・ 取得期間 2024年10月16日～2024年12月30日

（参考情報）

資産運用会社の親会社（特定関係法人）の異動に関するお知らせ

Ares Management Corporation は、同社子会社を通じ、同社子会社を存続会社とする合併を含む取引（以下、「本取引」と総称します。）により、GLP Capital Partners グループの会社を取得することに合意しました。本取引は、規制当局の承認及びその他の同種取引において一般的な同意の取得等を取引実行の条件としています。本取引は、これら規制当局の承認及び取引実行の前提条件が充足された後、2025 年上半期に実行される予定です。

本取引に向けた組織再編が実行された場合、新たに設立される予定の 2 社（GLP Capital Partners 2 Limited 及び GLP Capital Partners 3 Limited）が本資産運用会社の新たな間接親会社として同社に対する支配権を有することになります。また、本取引が実行された場合、Ares Holdings L.P.、Ares Holdco LLC 及び Ares Management Corporation が本資産運用会社の新たな間接親会社として同社に対する支配権を有することとなり、GLP Capital Partners 3 Limited、GLP Global FM Holdco Limited、GLP Capital Partners Holdings 2 Limited、GLP Capital Partners Holdings 1 Limited、GLP Capital Partners Limited、GLPCP Humble Limited、GLP Pte. Ltd.、GLP Bidco Limited、GLP Midco Limited、GLP Topco Limited、GLP Holdings L.P.及び GLP Holdings Limited は本資産運用会社の間接親会社ではなくなります。

（注）本取引実行後、新たな間接親会社が追加される組織再編が実施される可能性があります。

なお、本取引の実行に伴う本投資法人の運営及び運用に変更は予定されていません。

③運用状況の見通し

2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）及び 2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記の「2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）及び 2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円	円
2025 年 2 月期	28,889	5.2	16,283	10.4	14,586	11.2	14,772	5.5	3,016	292	3,308
2025 年 8 月期	25,920	△10.3	13,460	△17.3	11,612	△20.4	11,802	△20.1	2,409	293	2,702

(注 1) 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金及び利益超過分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注 2) 2025 年 8 月期の各収益指標の減少は、主に 2025 年 2 月期に見込んでいる GLP 郡山 I 及び GLP 奈良の売却益の業績寄与がなくなることによるものです。

2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）及び 2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 26 期 2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日 (181 日) 第 27 期 2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日 (184 日)
保有資産	・ 2024 年 8 月末日時点で本投資法人が保有していた不動産を主な信託財産とする信託の受益権から、2024 年 9 月 3 日に譲渡した GLP 郡山 I 及び 2024 年 9 月 25 日に譲渡した GLP 奈良に係る信託受益権を除いた 88 物件並びに優先出資証券 1 件について、その後 2025 年 8 月末まで運用資産に異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。但し、実際には、上記以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により異動が生じる可能性があります。
発行済投資口の総口数	・ 本書の日付現在の 4,897,731 口を前提としています。
有利子負債	・ 本書の日付現在の本投資法人の有利子負債残高は 396,560 百万円です。 ・ 2025 年 2 月満期予定の借入金 7,100 百万円、2025 年 3 月満期予定の借入金 9,190 百万円及び 2025 年 5 月満期予定の借入金 2,520 百万円について、2025 年 2 月期中及び 2025 年 8 月期中に投資法人債又は借入金によるリファイナンスを行うことを前提としています。 ・ 2025 年 2 月償還予定の投資法人債 2,000 百万円及び 2025 年 6 月償還予定の投資法人債 1,500 百万円について、償還日までに投資法人債又は借入金によるリファイナンスを行うことを前提としています。 ・ 上記の結果、2025 年 2 月期末の LTV は 44.6%程度、2025 年 8 月期末の LTV は 44.9%程度となる見込みです。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100
営業収益	・ 不動産に付帯する太陽光発電設備は変動賃料であり、季節要因による賃料への影響を考慮した上で、算出しています。太陽光発電設備による営業収益は 2025 年 2 月期に 431 百万円、2025 年 8 月期に 653 百万円を想定しています。 ・ 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上します。但し、不動産等が新規取得され、譲渡人との間で、計算期間の属する年に係る固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。2024 年 4 月に取得した GLP 加須Ⅱの取得原価に参入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税は 54 百万円です。なお、当該取得物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は 2025 年 2 月期の費用には計上されず、2025 年 8 月期に 36 百万円を想定しています。 ・公租公課は、2025 年 2 月期に 2,115 百万円、2025 年 8 月期に 2,171 百万円を想定しています。 ・修繕費は、2025 年 2 月期に 95 百万円、2025 年 8 月期に 88 百万円を想定しています。 ・外注委託費は、2025 年 2 月期に 965 百万円、2025 年 8 月期に 978 百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2025 年 2 月期に 4,373 百万円、2025 年 8 月期に 4,380 百万円を想定しています。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、取得原価に付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。
NOI (Net Operating Income)	<ul style="list-style-type: none"> ・NOI（不動産等売却益を除いた営業収益から、減価償却費及び固定資産除却損を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2025 年 2 月期に 20,848 百万円、2025 年 8 月期に 20,936 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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は、2025 年 2 月期に 1,670 百万円、2025 年 8 月期に 1,822 百万円を想定しています。なお、投資法人債発行費償却については、発行時より償還までの期間にわたり月割り償却しており、2025 年 2 月期に 18 百万円、2025 年 8 月期に 17 百万円を想定しています。 ・投資口交付費償却については、発生時より 3 年間で月割り償却しており、2025 年 2 月期に 23 百万円、2025 年 8 月期に 23 百万円を想定しています。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ・2025 年 2 月期及び 2025 年 8 月期において、GLP 舞洲Ⅱの火災に係る損害賠償金をそれぞれ 187 百万円及び 190 百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の発行等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が変動する可能性があります。

項目	前提条件
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2025 年 2 月期及び 2025 年 8 月期における 1 口当たり利益超過分配金は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを想定しています。 ・ 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の 100 分の 30 に相当する金額を目処として、継続的利益超過分配を行う方針です。1 口当たり利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）は、本投資法人の資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める利益を超えた金銭に係る分配の方針に従い算出しており、2025 年 2 月期の利益超過分配（継続的利益超過分配）は当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の 30%、2025 年 8 月期の利益超過分配（継続的利益超過分配）は当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の 30%をそれぞれ分配することを前提として算出しています。 ・ 減価償却費は、運用資産の異動、付随費用等の発生額、資本的支出額等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。また、本投資法人は、本投資法人の保有資産の資産価値の保全を図るため、本投資法人が利益超過分配を行う場合の上限を、減価償却費から当該減価償却費を計上した計算期間に支出した資本的支出額を差し引いた額としています。そのため、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に資本的支出が発生する場合には、1 口当たり利益超過分配金（継続的利益超過分配）の金額が減少する可能性があります。 ・ 本投資法人は、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に 1 口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしており、2025 年 2 月期及び 2025 年 8 月期については、「GLP 習志野 II」の再開発に伴う一時的な 1 口当たり分配金の減少が見込まれることから、上記の継続的利益超過分配に加えて 1 口当たり 25 円の一時的な利益超過分配を実施することを前提として算出しています。 ・ 但し、これらの利益超過分配は、投信協会の規則等において定める額を超えない範囲で行うものとします。 ・ また、本投資法人は、下記に規定する鑑定 LTV が 60%を超えた場合には、利益超過分配を行いません。 $\text{鑑定 LTV (\%)} = A/B \times 100 (\%)$ $A = \text{期末有利子負債残高 (含む投資法人債残高、短期投資法人債残高)} + \text{期末時点における敷金リリース額}$ $B = \text{期末時点における運用資産の鑑定評価額又は調査価額の総額} + \text{期末現預金残高} - \text{利益分配金予定総額} - \text{利益超過分配金予定総額}$ なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金予定総額については直近の決算期における数値によります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、投信協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2024年2月29日	当期 2024年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,328,532	25,253,578
信託現金及び信託預金	14,239,880	13,455,076
営業未収入金	3,468,896	3,645,692
前払費用	1,337,458	939,973
未収消費税等	—	105,530
その他	14,167	4,064
流動資産合計	43,388,935	43,403,916
固定資産		
有形固定資産		
車両運搬具	1,016	1,016
減価償却累計額	△ 1,016	△ 1,016
車両運搬具 (純額)	—	—
信託建物	360,121,038	※4 362,961,412
減価償却累計額	△ 61,977,171	△ 65,809,316
信託建物 (純額)	298,143,866	297,152,095
信託構築物	6,752,942	6,797,069
減価償却累計額	△ 3,237,065	△ 3,363,142
信託構築物 (純額)	3,515,876	3,433,926
信託機械及び装置	66,560	67,929
減価償却累計額	△ 57,312	△ 58,189
信託機械及び装置 (純額)	9,248	9,739
信託工具、器具及び備品	338,676	349,560
減価償却累計額	△ 228,826	△ 238,566
信託工具、器具及び備品 (純額)	109,850	110,993
信託土地	539,702,016	540,104,589
有形固定資産合計	841,480,859	840,811,345
無形固定資産		
信託借地権	2,872,902	2,872,902
無形固定資産合計	2,872,902	2,872,902
投資その他の資産		
投資有価証券	260,875	265,875
長期前払費用	2,474,155	2,144,531
敷金及び保証金	10,646	10,646
繰延税金資産	—	24
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	2,747,077	2,422,477
固定資産合計	847,100,838	846,106,725
繰延資産		
投資口交付費	98,838	67,889
投資法人債発行費	201,107	196,686
繰延資産合計	299,946	264,576
資産合計	890,789,719	889,775,218

(単位：千円)

	前期 2024年2月29日	当期 2024年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	352,823	625,054
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	25,710,000	37,420,000
未払金	4,044,605	4,044,847
未払費用	188,317	210,328
未払法人税等	605	758
未払消費税等	2,385,314	—
前受金	4,388,658	4,325,703
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	109,674	508,324
圧縮未決算特別勘定	—	※5 546,539
流動負債合計	41,179,998	51,181,557
固定負債		
投資法人債	51,100,000	51,600,000
長期借入金	315,750,000	304,040,000
預り敷金及び保証金	17,080,719	16,789,321
信託預り敷金及び保証金	342,824	342,824
固定負債合計	384,273,543	372,772,145
負債合計	425,453,542	423,953,702
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	480,149,318	480,149,318
出資総額控除額	※3 △ 27,519,005	※3 △ 28,332,028
出資総額（純額）	452,630,313	451,817,289
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,705,864	14,004,226
剰余金合計	12,705,864	14,004,226
投資主資本合計	465,336,177	465,821,515
純資産合計	※2 465,336,177	※2 465,821,515
負債純資産合計	890,789,719	889,775,218

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	当期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 24,135,006	※1 24,415,844
その他貸貸事業収入	※1 1,560,588	※1 1,920,439
不動産等売却益	※2 128,426	※2 1,112,545
営業収益合計	25,824,022	27,448,829
営業費用		
貸貸事業費用	※1 9,051,416	※1 9,221,514
資産運用報酬	3,014,127	3,221,228
資産保管手数料	10,856	10,807
一般事務委託手数料	32,766	33,726
役員報酬	5,940	5,940
会計監査人報酬	15,000	15,000
租税公課	4,701	54,011
その他営業費用	111,346	132,377
営業費用合計	12,246,155	12,694,605
営業利益	13,577,867	14,754,224
営業外収益		
受取利息	181	3,027
未払分配金戻入	803	1,552
消費税等還付加算金	289	-
雑収入	-	12
営業外収益合計	1,274	4,592
営業外費用		
支払利息	945,716	1,013,497
投資法人債利息	179,531	188,254
投資法人債発行費償却	18,547	18,766
融資関連費用	394,193	392,385
投資口交付費償却	42,239	30,949
その他	3,188	2,680
営業外費用合計	1,583,415	1,646,532
経常利益	11,995,725	13,112,283
特別利益		
受取保険金	※3 272,569	※3 616,515
受取補填金	※3 436,402	※3 189,628
受取賠償金	-	※3 2,506,787
特別利益合計	708,971	3,312,932
特別損失		
固定資産圧縮損	-	※4 1,874,504
圧縮未決算特別勘定繰入	-	546,539
特別損失合計	-	2,421,044
税引前当期純利益	12,704,697	14,004,170
法人税、住民税及び事業税	605	1,119
法人税等調整額	-	△24
法人税等合計	605	1,094
当期純利益	12,704,092	14,003,076
前期繰越利益	1,771	1,149
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,705,864	14,004,226

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計			
当期首残高	480,149,318	△21,873,023	458,276,294	14,038,964	14,038,964	—	472,315,259	472,315,259
当期変動額								
利益超過分配		△1,842,073	△1,842,073				△1,842,073	△1,842,073
剰余金の配当				△14,037,193	△14,037,193		△14,037,193	△14,037,193
当期純利益				12,704,092	12,704,092		12,704,092	12,704,092
自己投資口の取得						△3,803,907	△3,803,907	△3,803,907
自己投資口の消却		△3,803,907	△3,803,907			3,803,907		
当期変動額合計	—	△5,645,981	△5,645,981	△1,333,100	△1,333,100	—	△6,979,082	△6,979,082
当期末残高	※1 480,149,318	△27,519,005	452,630,313	12,705,864	12,705,864	—	465,336,177	465,336,177

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	480,149,318	△27,519,005	452,630,313	12,705,864	12,705,864	465,336,177	465,336,177
当期変動額							
利益超過分配		△ 813,023	△ 813,023			△ 813,023	△ 813,023
剰余金の配当				△ 12,704,714	△ 12,704,714	△ 12,704,714	△ 12,704,714
当期純利益				14,003,076	14,003,076	14,003,076	14,003,076
当期変動額合計	—	△ 813,023	△ 813,023	1,298,361	1,298,361	485,338	485,338
当期末残高	※1 480,149,318	△ 28,332,028	451,817,289	14,004,226	14,004,226	465,821,515	465,821,515

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期	当期
	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
I 当期末処分利益	12,705,864,122	14,004,226,039
II 利益超過分配金加算額	813,023,346	1,464,421,569
うち出資総額控除額	813,023,346	1,464,421,569
III 分配金額	13,517,737,560	15,467,034,498
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,760)	(3,158)
うち利益分配金	12,704,714,214	14,002,612,929
(うち1口当たり利益分配金)	(2,594)	(2,859)
うち利益超過分配金	813,023,346	1,464,421,569
(うち1口当たり利益超過分配金)	(166)	(299)
IV 次期繰越利益	1,149,908	1,613,110

	前期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	当期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる12,704,714,214円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等(投信協会の定める規則等を含む。)に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。</p> <p>かかる方針をふまえ、813,023,346円を、継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)としました。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる14,002,612,929円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等(投信協会の定める規則等を含む。)に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である4,480,391,994円から当期の資本的支出額である1,675,098,525円を控除した金額として算定される上限額2,805,293,469円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である4,480,391,994円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,341,978,294円を、継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)としました。また、当期についてはGLP習志野Ⅱの再開発に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、122,443,275円を一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(注)本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行う方針です。

また、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができるものとしております。

但し、これらの利益超過分配は投信協会の規則等において定める額を超えない範囲で行うものとします。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,704,697	14,004,170
減価償却費	4,499,222	4,480,391
固定資産除却損	2,469	—
投資法人債発行費償却	18,547	18,766
投資口交付費償却	42,239	30,949
受取利息	△181	△3,027
未払分配金戻入	△803	△1,552
支払利息	1,125,247	1,201,752
受取保険金	△272,569	△616,515
受取補填金	△436,402	△189,628
受取賠償金	—	△2,506,787
固定資産圧縮損	—	1,874,504
圧縮未決算特別勘定繰入	—	546,539
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△333,996	△423,570
前払費用の増減額 (△は増加)	△381,104	397,485
未収消費税等の増減額 (△は増加)	782,266	△105,530
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	9,687	10,102
長期前払費用の増減額 (△は増加)	44,541	329,624
営業未払金の増減額 (△は減少)	△252,450	272,231
未払金の増減額 (△は減少)	△323,215	482,016
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,385,314	△2,385,314
前受金の増減額 (△は減少)	44,774	△62,954
預り金の増減額 (△は減少)	△46,169	—
信託有形固定資産の売却による減少額	6,388,209	3,807,942
小計	26,000,323	21,161,596
利息の受取額	181	3,027
利息の支払額	△1,127,382	△1,179,741
法人税等の支払額	△605	△966
保険金の受取額	272,569	616,515
補填金の受取額	—	436,402
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,145,086	21,036,834
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,391,773	△7,467,268
預り敷金及び保証金の受入による収入	473,368	518,387
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,225,073	△411,135
投資有価証券の取得による支出	△259,275	△5,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,402,754	△7,365,016
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	29,470,000	—
長期借入金の返済による支出	△29,470,000	—
投資法人債の発行による収入	—	2,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△2,000,000
投資法人債発行費の支出	△201	△14,084
自己投資口の取得による支出	△3,803,907	—
利益分配金の支払額	△14,036,744	△12,704,412
利益超過分配金の支払額	△1,841,773	△813,077
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,682,627	△13,531,574
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,059,704	140,242
現金及び現金同等物の期首残高	35,508,708	38,568,412
現金及び現金同等物の期末残高	※1 38,568,412	※1 38,708,655

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>①子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>②その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法</p>										
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="603 645 986 801"> <tr> <td>建物</td> <td>3～77 年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60 年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～12 年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4 年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18 年</td> </tr> </table>	建物	3～77 年	構築物	2～60 年	機械及び装置	6～12 年	車両運搬具	4 年	工具、器具及び備品	2～18 年
建物	3～77 年										
構築物	2～60 年										
機械及び装置	6～12 年										
車両運搬具	4 年										
工具、器具及び備品	2～18 年										
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3 年間にわたり均等償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>										
4. 収益及び費用の計上基準	<p>①固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当ありません。当期は 54,444 千円です。</p> <p>②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p>										

5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行 3 行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 2024 年 2 月 29 日	当期 2024 年 8 月 31 日
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	15,000,000	15,000,000

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 2024 年 2 月 29 日	当期 2024 年 8 月 31 日
50,000	50,000

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 2024 年 2 月 29 日	当期 2024 年 8 月 31 日
総消却口数	27,600 口	27,600 口
消却総額	3,803,907 千円	3,803,907 千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※4. 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額は次のとおりです。

(単位：千円)

前期 2024 年 2 月 29 日	当期 2024 年 8 月 31 日
—	信託建物：1,874,504

※5. 今後取得を予定している固定資産に対する圧縮見込相当額について計上しており、残高は次のとおりです。

(単位：千円)

前期 2024 年 2 月 29 日	当期 2024 年 8 月 31 日
—	546,539

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	23,289,112	23,566,132
共益費収入	845,894	849,711
計	24,135,006	24,415,844
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	855,847	996,612
駐車場収入	128,539	132,955
発電設備賃貸収入	468,249	676,015
その他営業収入	107,952	114,855
計	1,560,588	1,920,439
不動産賃貸事業収益合計	25,695,595	26,336,283
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	2,018,144	2,147,357
外注委託費	935,841	947,087
水道光熱費	798,357	878,366
修繕費	110,484	110,461
損害保険料	343,413	364,564
減価償却費	4,499,222	4,480,391
その他賃貸事業費用	345,953	293,285
不動産賃貸事業費用合計	9,051,416	9,221,514
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,644,178	17,114,769

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日)

(単位：千円)

GLP 盛岡	
不動産等売却収入	749,000
不動産等売却原価	671,143
その他売却費用	6,182
不動産等売却益	71,673

(単位：千円)

GLP 習志野 II (建物)	
不動産等売却収入	5,850,000
不動産等売却原価	5,717,065
その他売却費用	76,181
不動産等売却益	56,752

当期 (自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日)

(単位: 千円)

GLP 船橋	
不動産等売却収入	2,450,000
不動産等売却原価	1,876,268
その他売却費用	38,077
不動産等売却益	535,654

(単位: 千円)

GLP 藤前	
不動産等売却収入	2,550,000
不動産等売却原価	1,931,674
その他売却費用	41,434
不動産等売却益	576,891

※3. 特別利益の内訳

前期 自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	当期 自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
2022 年 2 月期に火災事故が発生した GLP 舞洲Ⅱについて、本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金を特別利益として 272,569 千円計上しています。また、本火災事故について、火災保険及び利益保険の支払いを受けたことに伴い増加した保険料相当分 (2023 年 1 月～2024 年 2 月分) に対して本火災事故当時のテナントより受領した受取補填金を特別利益として 436,402 千円計上しています。	2022 年 2 月期に火災事故が発生した GLP 舞洲Ⅱについて、本火災事故にかかる受取保険金 486,692 千円及び本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金 129,823 千円を特別利益として計上しています。また、本火災事故について、火災保険及び利益保険の支払いを受けたことに伴い増加した保険料相当分 (2024 年 3 月～2024 年 8 月分) に対して本火災事故当時のテナントより受領する受取補填金 189,628 千円並びに同テナントより受領する建物被害に係る損害賠償金 2,506,787 千円を特別利益として計上しています。

※4. 固定資産圧縮損は、保険金等の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価格であり、内訳は以下のとおりです。

(単位: 千円)

	前期 自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	当期 自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
信託建物	—	1,874,504

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
発行可能投資口総口数	16,000,000 口	16,000,000 口
発行済投資口の総口数	4,897,731 口	4,897,731 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
現金及び預金	24,328,532	25,253,578
信託現金及び信託預金	14,239,880	13,455,076
現金及び現金同等物	38,568,412	38,708,655

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	2024 年 2 月 29 日	2024 年 8 月 31 日
1 年内	44,466,187	45,802,134
1 年超	132,204,308	132,400,739
合計	176,670,495	178,202,873

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性及び換金性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は、資産の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定によって流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を適正な水準に保つこと、及び支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、支払金利の上昇リスクの低減に努めています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。

預り敷金及び保証金及び信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されています。当該リスクについては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することにより流動性リスクを限定するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期 (2024 年 2 月 29 日)

2024 年 2 月 29 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1 年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,998,600	△1,400
(2)1 年内返済予定の長期借入金	25,710,000	25,716,826	6,826
(3)投資法人債	51,100,000	49,273,340	△1,826,660
(4)長期借入金	315,750,000	312,450,819	△3,299,180
負債計	396,560,000	391,439,585	△5,120,414
デリバティブ取引	—	—	—

当期 (2024 年 8 月 31 日)

2024 年 8 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1 年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,496,850	△3,150
(2)1 年内返済予定の長期借入金	37,420,000	37,425,420	5,420
(3)投資法人債	51,600,000	49,426,690	△2,173,310
(4)長期借入金	304,040,000	299,115,764	△4,924,235
負債計	396,560,000	389,464,725	△7,095,274
デリバティブ取引	—	△28,333	△28,333

(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)1 年内償還予定の投資法人債 (3)投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

(2)1 年内返済予定の長期借入金 (4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注 2) 長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (2024 年 2 月 29 日)

(単位：千円)

	1 年以内	1年超 2 年以内	2年超 3 年以内	3年超 4 年以内	4年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	4,000,000	1,500,000	5,100,000	—	12,100,000	32,400,000
長期借入金	25,710,000	36,250,000	55,370,000	54,323,000	56,680,000	113,127,000
合計	29,710,000	37,750,000	60,470,000	54,323,000	68,780,000	145,527,000

当期 (2024 年 8 月 31 日)

(単位：千円)

	1 年以内	1年超 2 年以内	2年超 3 年以内	3年超 4 年以内	4年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	3,500,000	—	5,100,000	1,000,000	19,100,000	26,400,000
長期借入金	37,420,000	52,920,000	49,323,000	63,400,000	41,511,000	96,886,000
合計	40,920,000	52,920,000	54,423,000	64,400,000	60,611,000	123,286,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2024 年 2 月 29 日) 及び当期 (2024 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2024 年 2 月 29 日) 及び当期 (2024 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

前期 (2024 年 2 月 29 日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	298,720,000	277,110,000	(注1)	(注2)

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(2) 1年内返済予定の長期借入金」、「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

当期 (2024 年 8 月 31 日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	312,330,000 (注1)	288,200,000 (注1)	△28,333 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、2024 年 8 月 29 日付で締結した金利スワップ契約の契約額 (13,610 百万円) が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は 2024 年 9 月 2 日です。

(注2) 上記の 2024 年 8 月 29 日付で締結した金利スワップについては、期末日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末日時点における時価を記載しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(2) 1年内返済予定の長期借入金」、「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注3) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(退職給付に関する注記)

前期 (2024 年 2 月 29 日) 及び当期 (2024 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

(持分法損益等に関する注記)

前期 (2024 年 2 月 29 日) 及び当期 (2024 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (2024 年 2 月 29 日) 及び当期 (2024 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	2024年2月29日	2024年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	24
繰延税金資産小計	—	24
評価性引当額	—	—
繰延税金資産の純額	—	24

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期	当期
	2024年2月29日	2024年8月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.46
その他	0.00	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.00

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
関連会社	Acacia特定 目的会社	東京都 中央区	1,323,100	不動産業	19.4% (優先出資)	資産の譲渡	建物の譲渡	5,850,000	—	—

(注1) 取引金額は、市場の実勢に基づき、当事者間で協議の上、決定しております。

(注2) 取引金額は、諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日)
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	三浦嘉之	-	-	(注2)	-	GLPジャパン・アドバイザーズ 株式会社への資産運用報酬の 支払 (注2)	3,047,122	未払金	2,874,574

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 上記取引は三浦嘉之が第三者 (GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社) の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。資産運用報酬額は、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬32,995千円を含んでいます。

当期 (自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 1 日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	川辻佑馬	-	-	(注2)	-	GLPジャパン・アドバイザーズ 株式会社への資産運用報酬の 支払 (注2)	3,284,728	未払金	3,098,786

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 2024年3月26日付で三浦嘉之がGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社の代表取締役を退任し、同日付で川辻佑馬が同社の代表取締役役に就任しています。また、2024年5月31日付で三浦嘉之が本投資法人の執行役員を退任し、2024年6月1日付で川辻佑馬が本投資法人の執行役員に就任しています。

上記取引は川辻佑馬が第三者 (GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社) の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬38,500千円及び売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬25,000千円を含んでいます。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	当期 自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	853,363,607	844,353,761
期中増減額	△9,009,846	△669,513
期末残高	844,353,761	843,684,247
期末時価	1,139,380,000	1,146,870,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は資本的支出の計上によるものであり、主な減少理由

は2物件 (GLP 習志野Ⅱ (建物)、GLP盛岡) の譲渡 (6,388,209千円) 及び減価償却費 (4,499,222千円) の計上によるものです。当期の主な増加理由は1物件 (GLP 加須Ⅱ) の取得 (5,943,722千円) 及び資本的支出の計上によるものであり、主な減少理由は2物件 (GLP 船橋、GLP 藤前) の譲渡 (3,807,942千円) 及び減価償却費 (4,480,391千円) の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。なお、火災事故が発生したGLP 舞洲Ⅱについては、その土地部分の評価額のみが前期及び当期の期末時価に含まれています。また、建物部分を譲渡したGLP 習志野Ⅱについては、その土地部分の評価額のみが当期の期末時価に含まれています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(収益認識に関する注記)

前期 (自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれており、「※2. 不動産等売却益の内訳」には、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期 (自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う事業セグメントのうち、経済的特徴等が概ね類似したものを集約したものです。本投資法人は、その投資対象である各物件を事業セグメントと捉えており、各物件はマルチ物件及び BTS 物件（注）のいずれかに分類することができることから、「マルチ物件賃貸事業」及び「BTS 物件賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。

（注）本投資法人は、原則として、その建物が複数のテナントに賃貸されている物件をマルチ物件と定義し、その建物が単一のテナントのために BTS (Build-to-suit) 方式で開発された物件又は単一のテナントに賃貸されている物件を BTS 物件と定義しています。但し、その建物が複数のテナントに賃貸されている場合であっても、共用部が存在しない場合には、BTS 物件に分類しています。

なお、本投資法人が当期末時点で保有する物件のうち、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

マルチ物件：GLP 東京、GLP 杉戸Ⅱ、GLP 越谷Ⅱ、GLP 三郷Ⅱ、GLP 尼崎、GLP 郡山Ⅲ、GLP 浦安Ⅲ、GLP 小牧、GLP 東京Ⅱ、GLP 習志野、GLP・MFLP 市川塩浜、GLP 厚木Ⅱ、GLP 岡山総社Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅱ、GLP 新砂、GLP 大阪、GLP 横浜、GLP 川島、GLP 狭山日高Ⅱ、GLP 六甲Ⅲ、GLP 座間、GLP 北本及び GLP 岡山総社Ⅲ

BTS 物件：GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野Ⅱ、GLP 加須、GLP 岩槻、GLP 春日部、GLP 辰巳、GLP 枚方、GLP 枚方Ⅱ、GLP 舞洲Ⅱ、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎Ⅱ、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 富谷、GLP 郡山Ⅰ、GLP 東海、GLP 早島、GLP 早島Ⅱ、GLP 基山、GLP 仙台、GLP 羽村、GLP 船橋Ⅲ、GLP 袖ヶ浦、GLP 六甲Ⅱ、GLP 桑名、GLP 辰巳Ⅱa、GLP 門真、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 神戸西、GLP 新木場、GLP 杉戸、GLP 松戸、GLP 鳥栖Ⅰ、GLP 吉見、GLP 深江浜、GLP 富谷Ⅳ、GLP 野田吉春、GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 湘南、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川、GLP 船橋Ⅳ、GLP 東扇島Ⅱ、GLP 東扇島Ⅲ、GLP 浦安Ⅱ、GLP 柏Ⅱ、GLP 八千代Ⅱ、GLP 新座、GLP 狭山日高Ⅰ、GLP 六甲Ⅳ、GLP 常総、GLP 尼崎Ⅲ、GLP 野洲、GLP 鈴鹿、GLP ALFALINK 相模原 4、GLP 福岡粕屋、GLP 沖縄浦添及び GLP 加須Ⅱ

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期（2024年2月29日）

（単位：千円）

	マルチ物件 賃貸事業	BTS 物件 賃貸事業	調整額（注 2）	財務諸表 計上額
営業収益（注 1）	12,743,434	12,952,161	128,426	25,824,022
セグメント利益	8,096,812	8,547,366	△3,066,311	13,577,867
セグメント資産	416,737,218	445,949,129	28,103,371	890,789,719
その他の項目				
減価償却費	1,938,851	2,560,370	—	4,499,222
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	805,692	1,074,361	—	1,880,054

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）営業収益の調整額128,426千円は、報告セグメントに帰属しない不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額△3,066,311千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用3,194,738千円及び報告セグメントに帰属しない不動産等売却益128,426千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額28,103,371千円は、流動資産25,061,501千円、投資その他の資産2,741,923千円及び繰延資産299,946千円です。

当期 (2024年8月31日)

(単位: 千円)

	マルチ物件 賃貸事業	BTS 物件 賃貸事業	調整額 (注 2)	財務諸表 計上額
営業収益 (注 1)	13,049,813	13,286,470	1,112,545	27,448,829
セグメント利益	8,274,947	8,839,822	△ 2,360,545	14,754,224
セグメント資産	414,625,710	446,418,700	28,730,807	889,775,218
その他の項目				
減価償却費	1,939,827	2,540,564	—	4,480,391
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	583,684	7,035,135	—	7,618,820

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) 営業収益の調整額1,112,545千円は、報告セグメントに帰属しない不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額△ 2,360,545千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用3,473,090千円及び報告セグメントに帰属しない不動産等売却益1,112,545千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額28,730,807千円は、流動資産26,048,756千円、投資その他の資産2,417,474千円及び繰延資産264,576千円です。

(関連情報)

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

(1 口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	当期 自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
1 口当たり純資産額	95,010 円	95,109 円
1 口当たり当期純利益	2,584 円	2,859 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 2 月 29 日	当期 自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日
当期純利益	12,704,092 千円	14,003,076 千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	12,704,092 千円	14,003,076 千円
期中平均投資口数	4,914,823 口	4,897,731 口

（重要な後発事象に関する注記）

1. 資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

GLP 郡山 I

・特定資産の種類	不動産信託受益権
・契約日	2024年8月5日
・譲渡日	2024年9月3日
・譲渡価格	6,250百万円（注1）
・譲渡先	非開示（注2）

（注1）「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

（注2）本譲渡資産の譲渡先は、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。

本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2025年2月期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）において、不動産等売却益約2,671百万円を計上する予定です。

GLP 奈良

・特定資産の種類	不動産信託受益権
・契約日	2024年9月20日
・譲渡日	2024年9月25日
・譲渡価格	2,506百万円（注1）
・譲渡先	株式会社辰巳建物総合管理（注2）

（注1）「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

（注2）本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、

また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2025年2月期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）において、不動産等売却益約594百万円を計上する予定です。

2. 自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2024年10月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2025年2月期中に消却することを予定しています。

a. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断しました。

b. 取得に係る事項の内容

・取得し得る投資口の総数	100,000口（上限）
	発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合 2.04%
・投資口の取得価額の総額	13,000百万円（上限）
・取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
・取得期間	2024年10月16日～2024年12月30日

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近 5 年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額）(注1) (注23) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019 年 11 月 18 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,127	307,372	(注 2)
2020 年 5 月 19 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,127	306,245	(注 3)
2020 年 6 月 29 日	海外募集	149,560	3,982,980	20,700	326,945	(注 4)
2020 年 11 月 18 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,982,980	△1,581	325,364	(注 5)
2020 年 12 月 7 日	公募増資	345,346	4,328,326	51,530	376,894	(注 6)
2021 年 1 月 5 日	新投資口発行 (第三者割当)	15,338	4,343,664	2,288	379,183	(注 7)
2021 年 5 月 21 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,343,664	△2,067	377,115	(注 8)
2021 年 7 月 6 日	公募増資	142,513	4,486,177	25,901	403,017	(注 9)
2021 年 8 月 3 日	新投資口発行 (第三者割当)	4,192	4,490,369	761	403,779	(注 10)
2021 年 11 月 18 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,490,369	△1,926	401,853	(注 11)
2022 年 5 月 20 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,490,369	△1,293	400,559	(注 12)
2022 年 10 月 21 日	公募増資	215,962	4,706,331	30,258	430,817	(注 13)
2022 年 11 月 18 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,706,331	△1,661	429,156	(注 14)
2022 年 11 月 21 日	新投資口発行 (第三者割当)	5,809	4,712,140	813	429,970	(注 15)
2023 年 5 月 19 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,712,140	△1,644	428,325	(注 16)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (純額) (注1) (注23) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2023 年 5 月 24 日	公募増資	209,991	4,922,131	29,501	457,826	(注 17)
2023 年 6 月 20 日	新投資口発行 (第三者割当)	3,200	4,925,331	449	458,276	(注 18)
2023 年 11 月 17 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,925,331	△1,842	456,434	(注 19)
2024 年 2 月 29 日	消却	△27,600	4,897,731	△3,803	452,630	(注 20)
2024 年 5 月 21 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,897,731	△813	451,817	(注 21)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2019 年 10 月 16 日開催の投資法人役員会において、第 15 期 (2019 年 8 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 294 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年 11 月 18 日よりその支払いを開始しました。

(注3) 2020 年 4 月 15 日開催の投資法人役員会において、第 16 期 (2020 年 2 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 294 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年 5 月 19 日よりその支払いを開始しました。

(注4) 1 口当たり発行価格 142,956 円 (発行価額 138,407 円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として海外募集により新投資口を発行しました。

(注5) 2020 年 10 月 13 日開催の投資法人役員会において、第 17 期 (2020 年 8 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 397 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年 11 月 18 日よりその支払いを開始しました。

(注6) 1 口当たり発行価格 154,154 円 (発行価額 149,214 円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1 口当たり発行価格 149,214 円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 2021 年 4 月 14 日開催の投資法人役員会において、第 18 期 (2021 年 2 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 476 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年 5 月 21 日よりその支払いを開始しました。

(注9) 1 口当たり発行価格 187,768 円 (発行価額 181,751 円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1 口当たり発行価格 181,751 円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 2021 年 10 月 13 日開催の投資法人役員会において、第 19 期 (2021 年 8 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 429 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年 11 月 18 日よりその支払いを開始しました。

(注12) 2022 年 4 月 13 日開催の投資法人役員会において、第 20 期 (2022 年 2 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 288 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年 5 月 20 日よりその支払いを開始しました。

(注13) 1 口当たり発行価格 144,746 円 (発行価額 140,108 円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注14) 2022 年 10 月 12 日開催の投資法人役員会において、第 21 期 (2022 年 8 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 370 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年 11 月 18 日よりその支払いを開始しました。

(注15) 1 口当たり発行価格 140,108 円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注16) 2023 年 4 月 14 日開催の投資法人役員会において、第 22 期 (2023 年 2 月期) に係る金銭の分配として、1 口当たり 349 円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同

年 5 月 19 日よりその支払いを開始しました。

- (注 17) 1 口当たり発行価格 145,138 円(発行価額 140,487 円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注 18) 1 口当たり発行価額 140,487 円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注 19) 2023 年 10 月 13 日開催の投資法人役員会において、第 23 期（2023 年 8 月期）に係る金銭の分配として、1 口当たり 374 円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年 11 月 17 日よりその支払いを開始しました。
- (注 20) 2023 年 11 月 28 日から 2023 年 12 月 26 日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（27,600 口）については、2024 年 2 月 19 日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを 2024 年 2 月 29 日に消却いたしました。
- (注 21) 2024 年 4 月 15 日開催の投資法人役員会において、第 24 期（2024 年 2 月期）に係る金銭の分配として、1 口当たり 166 円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年 5 月 21 日よりその支払いを開始しました。
- (注 22) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	前期 2024年2月29日		当期 2024年8月31日	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注4)	関東圏	554,027	62.2	556,490	62.5
	関西圏	162,595	18.3	161,964	18.2
	その他	127,730	14.3	125,229	14.1
小計		844,353	94.8	843,684	94.8
優先出資証券 (注5)		259	0.0	264	0.0
預金・その他資産		46,176	5.2	45,826	5.2
資産総額 (注6) (注7)		890,789 (844,353)	100.0 (94.8)	889,775 (843,684)	100.0 (94.8)

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額 (注6)	425,453	47.8	423,953	47.6
純資産総額 (注6)	465,336	52.2	465,821	52.4

(注1) 「関東圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは上記以外の地域を指します。

(注2) 保有総額は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 対総資産比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 信託不動産の金額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注5) 「GLP 習志野Ⅱ」を裏付不動産（Acacia 特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、Acacia 特定目的会社の収益の源泉となる不動産）とする Acacia 特定目的会社が発行する優先出資証券です。

(注6) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を使用しています。

(注7) 括弧内の数値は、対象資産に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

②投資有価証券の主要銘柄

当期末現在、本投資法人が保有している有価証券は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額 (注1)		
Acacia 特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	26,190 口	—	264,275	—	264,275	—	—

(注1) 評価額については、取得原価を記載しています。

③ポートフォリオの概要

当期末現在、本投資法人が保有している不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2024年8月31日現在のものです。

物件番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	テナント総数 (注7)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	21,237	34,700	2.5	56,757.92	56,757.92	100.0	2
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,741	8,360	0.6	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,114	11,300	0.8	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,238	7,080	0.6	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ (土地) (注8)	8,340	8,360	8,740	0.9	—	—	—	—
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,109	16,500	1.3	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	16,447	28,900	2.1	101,272.40	100,345.84	99.1	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,188	11,100	0.8	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,902	5,420	0.5	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	8,824	16,000	1.1	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	13,536	24,800	1.7	57,556.97	57,556.97	100.0	3
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,774	6,960	0.6	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	6,993	12,600	0.9	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	2,880	5,050	0.3	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,344	9,210	0.7	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	17,100	26,700	2.1	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,551	10,200	0.8	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	33,585	59,500	4.1	79,073.41	79,073.41	100.0	7
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,540	16,000	1.3	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,218	6,600	0.6	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	7,907	11,200	1.0	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,506	3,810	0.3	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注9)	15,500	14,683	20,700	1.7	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	19,379	29,000	2.4	74,176.30	74,176.30	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,109	14,200	1.3	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,176	6,210	0.5	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,314	8,860	0.8	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,568	8,780	0.9	34,699.09	34,349.01	99.0	1

物件番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	テナント 総数 (注7)
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,415	20,200	1.9	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,146	22,400	2.1	44,355.46	44,355.46	100.0	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,748	7,270	0.7	23,832.60	23,832.60	100.0	1
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	40,385	46,000	4.5	95,312.41	95,312.41	100.0	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	11,766	13,600	1.4	42,187.39	42,187.39	100.0	1
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	7,710	7,855	9,700	0.9	31,576.60	31,576.60	100.0	1
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	2,365	2,581	2,840	0.3	11,362.32	11,362.32	100.0	1
関東圏-41	GLP 狭山日高Ⅱ	21,630	21,003	24,200	2.4	75,719.13	75,719.13	100.0	2
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	6,320	6,558	7,540	0.7	29,787.10	29,787.10	100.0	1
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	16,885	16,567	19,100	1.9	47,192.44	47,192.44	100.0	1
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	8,106	7,874	9,820	0.9	32,363.57	32,363.57	100.0	1
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	13,039	12,565	15,000	1.5	54,240.25	54,240.25	100.0	1
関東圏-46	GLP 座間	43,113	42,756	47,200	4.8	114,147.88	113,973.34	99.8	18
関東圏-47	GLP 新座	7,191	6,998	8,850	0.8	30,017.25	30,017.25	100.0	1
関東圏-48	GLP 狭山日高Ⅰ	10,300	10,085	12,600	1.2	39,579.04	39,579.04	100.0	1
関東圏-49	GLP 常総	16,350	16,034	16,600	1.8	58,606.44	58,606.44	100.0	1
関東圏-50	GLP 北本	15,649	15,509	15,800	1.8	48,931.40	32,649.61	66.7	2
関東圏-51	GLP ALFALINK 相模原4 (注10)	19,350	19,381	20,600	2.2	41,864.61	41,864.61	100.0	1
関東圏-52	GLP 加須Ⅱ	7,700	5,919	8,670	0.9	32,436.19	32,436.19	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,496	7,200	0.5	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,320	12,000	0.9	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ (注11)	3,283	3,298	5,200	0.4	—	—	—	—
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,083	3,470	0.2	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,852	7,610	0.6	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,014	37,000	2.8	110,228.80	110,228.80	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,925	3,130	0.2	12,315.21	12,315.21	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1,846	2,750	0.3	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,691	2,600	0.2	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	2,907	5,170	0.4	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,386	3,820	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,103	9,150	0.8	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,296	5,930	0.5	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	17,820	24,200	2.2	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	34,407	43,900	4.0	128,520.37	128,342.94	99.9	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,313	7,970	0.8	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,699	3,120	0.3	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,538	4,900	0.5	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,606	9,440	0.9	26,938.02	26,938.02	100.0	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	7,711	9,910	0.9	31,239.46	31,239.46	100.0	2

物件番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	テナント 総数 (注7)
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	2,175	2,282	2,990	0.2	12,478.46	12,478.46	100.0	1
関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ	6,665	6,619	6,960	0.7	17,220.12	17,220.12	100.0	1
関西圏-25	GLP 野洲	5,820	5,740	6,050	0.7	20,350.16	20,350.16	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,695	4,290	0.3	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,464	4,830	0.5	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,557	3,060	0.3	27,671.51	27,671.51	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,729	10,200	0.7	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,164	2,040	0.1	13,527.76	13,527.76	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	1,970	3,420	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,035	6,800	0.6	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,016	8,230	0.6	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,046	4,580	0.4	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,587	15,800	1.2	52,709.97	52,709.97	100.0	1
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,313	1,670	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,381	5,260	0.4	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	8,494	13,700	1.1	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	5,436	7,020	0.7	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	11,854	14,100	1.4	62,995.38	62,995.38	100.0	6
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	11,721	13,900	1.4	63,163.02	63,019.33	99.8	6
その他-24	GLP 鈴鹿	5,030	4,966	6,230	0.6	33,101.73	33,101.73	100.0	1
その他-25	GLP 岡山総社Ⅲ	6,980	7,069	7,300	0.8	31,425.13	31,425.13	100.0	4
その他-26	GLP 福岡粕屋	14,000	13,946	14,300	1.6	41,338.75	41,338.75	100.0	1
その他-27	GLP 沖縄浦添	17,900	17,777	19,200	2.0	57,700.45	57,700.45	100.0	1
ポートフォリオ合計		891,655	843,684	1,146,870	100.0	3,507,667.46	3,489,613.37	99.5	172

(注1) 「取得価格」は、売買契約書又は価格合意書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

(注2) 「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信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しています。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得価格の比率であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産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可能な面積を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。

(注5) 「賃貸面積」は、各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、当該不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、小数第二位を四捨五入しています。但し、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第二位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注7) 「テナント総数」は、各不動産又は信託不動産のうち建物に係る賃貸借契約におけるテナントの総数を記載しています。

(注8) GLP 習志野Ⅱ(土地)は2024年2月期に建物部分を譲渡したため、同物件に係る「取得価格」、「帳簿価額」、「期末算定価額」及び「投資比率」は信託土地のみを対象として記載しています。

(注9) GLP・MFLP 市川塩浜は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合(50%)を乗じた数値を記載しています。

(注10) GLP ALFALINK 相模原4は不動産信託受益権の30%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合(30%)を乗じた数値を記載しています。

(注11) GLP 舞洲Ⅱは2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」、「帳簿価額」、「期末算定価額」及び「投資比率」は信託土地のみを対象として記載しています。

④ 賃貸借の概況及び損益状況

第 25 期 (自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日)

(金額単位：千円)

物件番号	関東圏-1	関東圏-2	関東圏-3	関東圏-4	関東圏-5	関東圏-6	関東圏-7
物件名称	GLP 東京	GLP 東扇島	GLP 昭島	GLP 富里	GLP 習志野 II (注 2)	GLP 船橋 (注 3)	GLP 加須
運用日数	184	184	184	184	184	175	184
① 不動産賃貸事業収益							
② 不動産賃貸事業費用							
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	609,751	156,719	232,944	149,589	△1,526	54,560	350,945
④減価償却費	69,080	46,654	29,348	27,668	-	20,670	86,873
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	540,671	110,064	203,596	121,920	△1,526	33,890	264,072
⑦資本的支出	14,013	44,917	3,290	-	-	24,050	42,270
⑧NCF (③-⑦)	595,738	111,802	229,654	149,589	△1,526	30,510	308,675

物件番号	関東圏-9	関東圏-10	関東圏-11	関東圏-12	関東圏-13	関東圏-14	関東圏-15
物件名称	GLP 杉戸 II	GLP 岩槻	GLP 春日部	GLP 越谷 II	GLP 三郷 II	GLP 辰巳	GLP 羽村
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	714,520				547,007		
② 不動産賃貸事業費用	154,183				112,073		
公租公課	51,577				35,421		
外注委託費	40,824				29,950		
水道光熱費	42,335				26,597		
修繕費	4,793				1,112		
損害保険料	11,844				6,694		
その他賃貸事業費用	2,809				12,296		
③NOI (①-②)	560,336	201,115	101,568	293,464	434,933	120,160	232,635
④減価償却費	103,946	33,833	27,042	48,112	90,723	10,782	41,155
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	456,389	167,282	74,526	245,352	344,210	109,377	191,479
⑦資本的支出	9,257	24,551	86,798	7,908	45,023	6,910	52,690
⑧NCF (③-⑦)	551,079	176,564	14,770	285,556	389,910	113,250	179,945

物件番号	関東圏-16	関東圏-17	関東圏-18	関東圏-19	関東圏-21	関東圏-23	関東圏-24
物件名称	GLP 船橋 III	GLP 袖ヶ浦	GLP 浦安 III	GLP 辰巳 II a	GLP 東京 II	GLP 新木場	GLP 習志野
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益					1,192,977		179,901
② 不動産賃貸事業費用					302,923		34,431
公租公課					91,906		8,489
外注委託費					61,814		9,395
水道光熱費					99,362		11,402
修繕費					7,189		917
損害保険料					10,001		1,869
その他賃貸事業費用					32,649		2,356
③NOI (①-②)	98,464	205,560	493,435	168,649	890,053	261,733	145,469
④減価償却費	23,130	42,714	87,712	24,673	129,444	25,926	23,099
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	75,333	162,845	405,722	143,976	760,609	235,806	122,370
⑦資本的支出	5,095	4,465	23,619	20,410	52,316	12,180	12,007
⑧NCF (③-⑦)	93,369	201,095	469,816	148,239	837,737	249,553	133,462

物件番号	関東圏-26	関東圏-27	関東圏-28	関東圏-29	関東圏-30	関東圏-31	関東圏-32
物件名称	GLP 杉戸	GLP 松戸	GLP・MFLP 市川塩浜	GLP 厚木Ⅱ	GLP 吉見	GLP 野田吉春	GLP 浦安
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益			494,768				
② 不動産賃貸事業費用			108,726				
公租公課			41,771				
外注委託費			25,758				
水道光熱費			29,441				
修繕費			860				
損害保険料			5,636				
その他賃貸事業費用			5,258				
③NOI(①-②)	216,215	71,837	386,042	487,896	291,352	116,135	160,235
④減価償却費	43,218	16,337	67,381	116,093	74,881	30,695	32,984
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	172,997	55,499	318,660	371,802	216,470	85,439	127,250
⑦資本的支出	21,481	32,402	8,105	881	5,216	1,200	32,341
⑧NCF(③-⑦)	194,734	39,435	377,937	487,015	286,136	114,935	127,894

物件番号	関東圏-33	関東圏-34	関東圏-35	関東圏-36	関東圏-37	関東圏-38	関東圏-39
物件名称	GLP 船橋Ⅱ	GLP 三郷	GLP 新砂	GLP 湘南	GLP 横浜	GLP 川島	GLP 船橋Ⅳ
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益			489,799		1,006,336		
② 不動産賃貸事業費用			85,505		200,465		
公租公課			36,602		65,979		
外注委託費			18,477		50,247		
水道光熱費			18,032		62,147		
修繕費			3,553		4,019		
損害保険料			4,640		11,459		
その他賃貸事業費用			4,198		6,612		
③NOI(①-②)	180,504	363,369	404,294	146,532	805,870	258,568	193,625
④減価償却費	39,525	46,843	43,782	24,458	84,093	59,353	21,893
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	140,978	316,525	360,511	122,074	721,776	199,214	171,731
⑦資本的支出	12,341	17,290	16,394	20,000	31,345	11,795	39,663
⑧NCF(③-⑦)	168,163	346,079	387,899	126,532	774,525	246,773	153,962

物件番号	関東圏-40	関東圏-41	関東圏-42	関東圏-43	関東圏-44	関東圏-45	関東圏-46
物件名称	GLP 東扇島Ⅱ	GLP 狭山日高Ⅱ	GLP 東扇島Ⅲ	GLP 浦安Ⅱ	GLP 柏Ⅱ	GLP 八千代Ⅱ	GLP 座間
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益							1,081,835
② 不動産賃貸事業費用							263,671
公租公課							85,734
外注委託費							54,497
水道光熱費							88,425
修繕費							3,289
損害保険料							12,021
その他賃貸事業費用							19,702
③NOI(①-②)	53,664	404,766	190,259	318,774	160,047	255,789	818,164
④減価償却費	10,445	107,627	25,578	67,039	37,578	72,886	135,568
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	43,219	297,138	164,680	251,735	122,469	182,903	682,596
⑦資本的支出	15,677	24,472	32,623	17,714	270	-	30,763
⑧NCF(③-⑦)	37,987	380,294	157,636	301,060	159,777	255,789	787,401

物件番号	関東圏-47	関東圏-48	関東圏-49	関東圏-50	関東圏-51	関東圏-52	関西圏-1
物件名称	GLP 新座	GLP 狭山日高 I	GLP 常総	GLP 北本	GLP ALFALINK 相模原 4	GLP 加須 II	GLP 枚方
運用日数	184	184	184	184	184	153	184
① 不動産賃貸事業収益							
② 不動産賃貸事業費用							
公租公課	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	143,467	218,536	304,954	270,216	323,258	174,768	176,170
④減価償却費	39,954	50,129	112,891	71,861	48,249	24,554	23,999
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	103,513	168,406	192,063	198,354	275,008	150,214	152,171
⑦資本的支出	-	5,530	-	24,210	-	-	64,177
⑧NCF (③-⑦)	143,467	213,006	304,954	246,006	323,258	174,768	111,993

物件番号	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7	関西圏-8
物件名称	GLP 枚方 II	GLP 舞洲 II	GLP 津守	GLP 六甲	GLP 尼崎	GLP 尼崎 II	GLP 奈良
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益					923,904		
② 不動産賃貸事業費用		17,563			216,071		
公租公課	非開示 (注 1)	7,083	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	72,613	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)
外注委託費		120			47,149		
水道光熱費		-			66,616		
修繕費		-			1,006		
損害保険料		109			12,279		
その他賃貸事業費用		10,250			16,406		
③NOI (①-②)	241,227	△17,563	83,876	170,700	707,833	71,898	83,398
④減価償却費	39,027	-	12,318	32,623	152,542	15,994	24,772
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	202,199	△17,563	71,557	138,076	555,291	55,904	58,625
⑦資本的支出	41,331	-	13,048	11,783	17,068	3,260	16,085
⑧NCF (③-⑦)	199,896	△17,563	70,828	158,917	690,765	68,638	67,313

物件番号	関西圏-9	関西圏-10	関西圏-11	関西圏-14	関西圏-15	関西圏-16	関西圏-17
物件名称	GLP 堺	GLP 六甲 II	GLP 門真	GLP 神戸西	GLP 深江浜	GLP 舞洲 I	GLP 大阪
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益							970,848
② 不動産賃貸事業費用							195,314
公租公課	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	72,117
外注委託費							51,207
水道光熱費							39,354
修繕費							3,542
損害保険料							13,802
その他賃貸事業費用							15,290
③NOI (①-②)	57,205	115,291	80,214	185,606	138,934	403,150	775,533
④減価償却費	10,923	25,404	14,336	59,054	38,754	125,028	181,469
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	46,282	89,887	65,878	126,551	100,180	278,122	594,063
⑦資本的支出	13,365	22,518	6,469	1,835	8,466	24,854	34,145
⑧NCF (③-⑦)	43,840	92,772	73,745	183,771	130,468	378,295	741,388

物件番号	関西圏-18	関西圏-19	関西圏-20	関西圏-21	関西圏-22	関西圏-23	関西圏-24
物件名称	GLP 摂津	GLP 西宮	GLP 滋賀	GLP 寝屋川	GLP 六甲Ⅲ	GLP 六甲Ⅳ	GLP 尼崎Ⅲ
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益							
② 不動産賃貸事業費用	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料 その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	219,730	68,205	118,670	159,056	178,827	56,081	121,122
④減価償却費	17,485	23,184	31,105	45,504	42,255	4,429	24,397
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	202,244	45,021	87,564	113,551	136,572	51,651	96,724
⑦資本的支出	26,125	3,634	20,200	-	-	17,477	-
⑧NCF (③-⑦)	193,605	64,571	98,469	159,056	178,827	38,604	121,122

物件番号	関西圏-25	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5	その他-6	その他-7
物件名称	GLP 野洲	GLP 富谷	GLP 郡山Ⅰ	GLP 郡山Ⅲ	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島Ⅱ
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益				129,081			
② 不動産賃貸事業費用	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	44,132	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
公租公課				14,457			
外注委託費				6,788			
水道光熱費				8,570			
修繕費				9,253			
損害保険料 その他賃貸事業費用				3,064 1,998			
③NOI (①-②)	117,257	105,815	119,819	84,949	179,895	51,112	79,523
④減価償却費	32,151	27,924	43,075	31,377	28,637	7,907	20,682
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	85,106	77,890	76,744	53,571	151,257	43,204	58,841
⑦資本的支出	-	36,026	8,400	36,993	21,490	19,340	4,428
⑧NCF (③-⑦)	117,257	69,789	111,419	47,956	158,405	31,772	75,095

物件番号	その他-8	その他-10	その他-12	その他-14	その他-15	その他-16	その他-19
物件名称	GLP 基山	GLP 仙台	GLP 桑名	GLP 小牧	GLP 扇町	GLP 広島	GLP 鳥栖Ⅰ
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益							
② 不動産賃貸事業費用	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料 その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	180,978	173,748	121,284	341,090	44,956	122,580	315,203
④減価償却費	66,287	42,832	29,969	62,014	21,548	26,576	105,460
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	114,690	130,915	91,315	279,075	23,408	96,003	209,742
⑦資本的支出	7,301	11,832	14,147	9,762	12,510	6,100	20,482
⑧NCF (③-⑦)	173,677	161,916	107,136	331,328	32,446	116,480	294,721

物件番号	その他-20	その他-21	その他-22	その他-23	その他-24	その他-25	その他-26
物件名称	GLP 富谷Ⅳ	GLP 岡山総社Ⅰ	GLP 岡山総社Ⅱ	GLP 藤前 (注4)	GLP 鈴鹿	GLP 岡山総社Ⅲ	GLP 福岡粕屋
運用日数	184	184	184	175	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益		435,454	434,078			206,853	
② 不動産賃貸事業費用		80,433	87,471			45,204	
公租公課		18,277	19,700			17,135	
外注委託費	非開示 (注1)	25,641	23,535	非開示 (注1)	非開示 (注1)	12,465	非開示 (注1)
水道光熱費		22,354	29,893			10,829	
修繕費		1,628	890			-	
損害保険料		6,456	6,303			3,292	
その他賃貸事業費用		6,075	7,148			1,481	
③NOI (①-②)		170,376	355,020			346,607	
④減価償却費	48,517	91,066	85,317	13,040	43,611	55,903	64,279
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	121,859	263,953	261,289	40,996	100,862	105,746	197,632
⑦資本的支出	26,641	6,815	3,528	16,912	9,800	163,264	-
⑧NCF (③-⑦)	143,735	348,205	343,079	37,124	134,674	△1,615	261,911

物件番号	その他-27
物件名称	GLP 沖縄浦添
運用日数	184
① 不動産賃貸事業収益	
② 不動産賃貸事業費用	
公租公課	非開示 (注1)
外注委託費	
水道光熱費	
修繕費	
損害保険料	
その他賃貸事業費用	
③NOI (①-②)	387,979
④減価償却費	89,093
⑤固定資産除却損	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	298,886
⑦資本的支出	-
⑧NCF (③-⑦)	387,979

(注1) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注2) GLP 習志野Ⅱ (建物) については、2023年9月29日付でAcacia 特定目的会社に譲渡いたしました。

(注3) GLP 船橋については、2024年8月23日付で第三者に譲渡いたしました。

(注4) GLP 藤前については、2024年8月23日付で第三者に譲渡いたしました。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
GLP 常総	茨城県常総市	ソーラーパネル設置工事	自 2025 年 9 月 至 2026 年 2 月	263	—	—
GLP 杉戸	埼玉県北葛飾郡	ソーラーパネル設置工事	自 2025 年 9 月 至 2026 年 2 月	180	—	—
GLP 越谷Ⅱ	埼玉県越谷市	ソーラーパネル設置工事	自 2025 年 9 月 至 2026 年 2 月	110	—	—
GLP 沖縄浦添	沖縄県浦添市	ソーラーパネル設置工事	自 2025 年 9 月 至 2026 年 2 月	100	—	—
GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	区画分割・空調設置工事	自 2024 年 7 月 至 2024 年 9 月	80	—	—
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	火災報知設備受信機更新	自 2025 年 7 月 至 2025 年 8 月	80	—	—
GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	空調設備更(2期)	自 2025 年 6 月 至 2025 年 8 月	60	—	—
GLP 東扇島	神奈川県川崎市	エレベーター制御盤リニューアル1号機	自 2025 年 11 月 至 2026 年 2 月	58	—	—
GLP 東海	愛知県東海市	館内空調設備改修(3期)	自 2025 年 5 月 至 2025 年 6 月	57	—	—
GLP 大阪	大阪府大阪市	特高電気室高圧機器更新(1期)	自 2026 年 2 月 至 2026 年 2 月	51	—	—
GLP 舞洲Ⅰ	大阪府大阪市	空調機器更新(2期)	自 2025 年 7 月 至 2025 年 8 月	46	—	—
GLP 習志野	千葉県習志野市	荷物用エレベーター一部リニューアル改修工事	自 2025 年 12 月 至 2026 年 2 月	45	—	—
GLP 大阪	大阪府大阪市	パッケージエアコン更新(3期)	自 2025 年 8 月 至 2025 年 8 月	45	—	—
GLP 大阪	大阪府大阪市	セキュリティ機器更新	自 2025 年 8 月 至 2025 年 8 月	44	—	—
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	4 階南側空調機冗長化工事	自 2025 年 7 月 至 2025 年 8 月	38	—	—
GLP 大阪	大阪府大阪市	中央監視盤(システム)更新	自 2025 年 2 月 至 2025 年 2 月	37	—	—
GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	空調設備更新(1期)	自 2024 年 12 月 至 2025 年 1 月	36	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	一斉開放弁更新(1/3)	自 2025 年 2 月 至 2025 年 2 月	36	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	一斉開放弁更新(2/3)	自 2025 年 8 月 至 2025 年 8 月	36	—	—
GLP 加須	埼玉県加須市	荷物用エレベーター(1号機)改修	自 2026 年 3 月 至 2026 年 8 月	36	—	—
GLP 東海	愛知県東海市	館内空調設備改修(2期)	自 2024 年 12 月 至 2025 年 2 月	35	—	—
GLP 六甲Ⅳ	兵庫県神戸市	垂直搬送機1号機改修	自 2025 年 2 月 至 2025 年 2 月	33	—	—

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
GLP 広島	広島県広島市	LED 化	自 2024 年 7 月 至 2025 年 9 月	31	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	空調設備更新(4-1/5)	自 2025 年 2 月 至 2025 年 2 月	30	—	—
GLP 大阪	大阪府大阪市	パッケージエアコン更新(2 期)	自 2024 年 11 月 至 2025 年 2 月	30	—	—
GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	EV 充電器設置	自 2024 年 9 月 至 2024 年 11 月	30	—	—
GLP 桑名	三重県桑名市	LED 化	自 2025 年 6 月 至 2025 年 8 月	30	—	—
GLP 新木場	東京都江東区	蓄電池設備更新	自 2025 年 8 月 至 2025 年 8 月	30	—	—
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	2 階北側系統空調機更新	自 2025 年 7 月 至 2025 年 8 月	30	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	屋上腰掛部シール改修工事	自 2025 年 8 月 至 2025 年 8 月	28	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	空調設備更新(4-2/5)	自 2025 年 8 月 至 2025 年 8 月	27	—	—
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	5 階食堂・喫煙室系統空調設備更新	自 2025 年 2 月 至 2025 年 2 月	25	—	—
GLP 杉戸	埼玉県北葛飾郡	防災盤更新	自 2025 年 8 月 至 2025 年 8 月	23	—	—
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	防犯設備更新	自 2025 年 4 月 至 2025 年 4 月	23	—	—
GLP 摂津	大阪府摂津市	オムニリフター本体更新工事(3 号棟-C 号機)	自 2025 年 7 月 至 2025 年 8 月	22	—	—
GLP 舞洲Ⅰ	大阪府大阪市	特高電気室空調機器更新	自 2025 年 2 月 至 2025 年 2 月	21	—	—
GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	荷物用エレベーター(2 号機)リニューアル工事	自 2025 年 2 月 至 2025 年 8 月	20	—	—
GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	LED 化	自 2025 年 5 月 至 2025 年 8 月	20	—	—
GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	積算電力更新	自 2025 年 4 月 至 2025 年 8 月	20	—	—
GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	事務所棟空調設備更新工事(7 期)	自 2025 年 5 月 至 2025 年 7 月	20	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,675百万円であり、費用に区分された修繕費110百万円と合わせ、合計1,785百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
GLP 岡山総社Ⅲ	岡山県総社市	太陽光発電設備設置工事	自 2023年12月 至 2024年3月	163
GLP 春日部	埼玉県春日部市	3階倉庫内空調機設置工事	自 2024年4月 至 2024年4月	75
GLP 羽村	東京都羽村市	LED 工事他荷物用 EV バッテリー交換等改修工事	自 2024年2月 至 2024年4月	47
GLP 枚方	大阪府枚方市	照明器具 LED 化工事	自 2024年8月 至 2024年8月	37
GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	1,2階 LED 化工事	自 2024年6月 至 2024年7月	25
GLP 松戸	千葉県松戸市	荷物用 ELV 制御リニューアル 3/3	自 2024年7月 至 2024年7月	24
GLP 三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	1階、4階防火シャッター新設工事	自 2024年5月 至 2024年6月	23
GLP 早島	岡山県窪郡	LED 化	自 2024年6月 至 2024年8月	18
その他	—	—	—	1,259
合計				1,675