

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018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) 辰巳 洋治
 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) 辰巳 洋治
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 CFO 兼 経営企画部長 (氏名) 三木 久武
 TEL 03-3289-9630

有価証券報告書提出予定日 2018年11月29日 分配金支払開始予定日 2018年11月14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・英語いずれも開催))

(百万円未満切捨て)

1. 2018年8月期の運用、資産の状況 (2018年3月1日～2018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	%
2018年8月期	16,896	19.1	9,100	21.9	7,944	24.4	7,944	24.4
2018年2月期	14,181	△2.2	7,463	△3.0	6,388	△0.0	6,387	△0.0

	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
	円	%	%	%
2018年8月期	2,336	3.2	1.6	47.0
2018年2月期	2,238	3.0	1.4	45.0

(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
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年8月期	2,335	7,945	299	1,017	2,634	8,962	100.0	3.0
2018年2月期	2,239	6,388	301	858	2,540	7,246	100.0	3.0

(注1) 2018年8月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額(利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

なお、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) 2018年8月期及び2018年2月期における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。

(注4) 2018年8月期及び2018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、それぞれ0.005及び0.004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
	百万円	百万円	%	円
2018年8月期	528,614	273,931	51.8	80,504
2018年2月期	441,944	215,055	48.7	75,376

(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
2018年8月期	9,240	△80,772	75,102	15,577
2018年2月期	7,816	△5,085	△5,801	12,007

2. 2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況の予想

（％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
2019年2月期	18,669	10.5	10,112	11.1	8,860	11.5	8,859	11.5	2,311	297	2,608
2019年8月期	18,988	1.7	9,999	△1.1	8,766	△1.1	8,765	△1.1	2,286	297	2,583

(参考)1口当たり予想当期純利益 (2019年2月期) 2,311円 (2019年8月期) 2,286円

※ 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) | 2018年8月期 | 3,402,681口 | 2018年2月期 | 2,853,078口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年8月期 | 0口 | 2018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、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 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	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
4. 役員の異動	35
5. 参考情報	36
(1) 本投資法人の資産の構成	36
(2) ポートフォリオの概要	37
(3) 保有不動産の資本的支出	39
(4) 賃貸借の概況及び損益状況	40

1. 投資法人の関係法人

資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する日本 GLP 株式会社の直接の親会社である GLP Singapore Pte. Ltd. の発行済株式の 100%を保有していた Global Logistic Properties Holdings Limited が、その保有する GLP Singapore Pte. Ltd. の発行済株式の全てを GLP Japan Investment Holdings Pte. Ltd. に譲渡したことにより、2018 年 4 月 2 日付 で Global Logistic Properties Holdings Limited が特定関係法人に該当しないこととなり、GLP Japan Investment Holdings Pte. Ltd. が新たに特定関係法人となる異動が生じました。

上記の事項を除き、最近の有価証券報告書（2018 年 5 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018 年 5 月 30 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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 68 物件、取得価格合計 524,644 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 Holdings Limited 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、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、個人消費は緩やかな回復基調を継続しました。企業業績も改善を続けており、設備投資は底堅く、米国を中心とする海外経済の成長を背景に輸出が増加基調にあること等から、全体として、景気は緩やかに回復を続けています。

不動産売買市場においては、引き続き良好な資金調達環境を背景に、J-REIT による物件取得も多く、活発な取引が継続しています。そのような中、物流不動産市場では、新規プレーヤーも含めた厳しい取得競争が継続しており、取引利回りは引き続き緩やかな低下傾向にあります。

物流施設の賃貸市場においては、インターネット通販の新規拡張及びサードパーティロジスティクス（3PL）事業の拡大等に加えて、雇用の重要性やセキュリティ等の付加価値サービスに対する顧客ニーズの増加を背景として、これらの機能を備えた先進的物流施設に対する需要はますます高まっています。このような環境のなか、物流施設の新規供給が集中する一部のエリアでは、空室率の一時的な上昇が見られるものの、物流リートの保有物件や竣工後 1 年以上経過した物流施設の空室率は低位で推移しており、物流施設に対する過去最大水準の強い需要を背景として、稼働中物流施設に係る需給は、引き続き安定していると考えられます。

このような状況下、本投資法人は資産規模のさらなる拡大とポートフォリオの安定性及び質の向上を目的に、2018 年 2 月 5 日開催の本投資法人役員会において、本投資法人にとって第 5 回目となる公募増資を行うことを決議し、当該増資及び新規借入れによる調達資金をもって、GLP グループによる開発物件を中心に物流施設 6 物件及び太陽光発電設備 13 設備（取得価格合計 82,050 百万円）を取得することを決定し、2018 年 3 月 1

日付にて取得を完了しました。

さらに、2018 年 8 月 13 日開催の本投資法人役員会において、本投資法人にとって第 6 回目となる公募増資を行うことを決議し、当該増資及び新規借入れによる調達資金をもって、GLP グループによる開発物件を含む物流施設 8 物件（取得価格合計 84,850 百万円）を取得することを決定しました。

また、保有物件については、テナントニーズにこたえるきめ細かいサービスを行うと同時に、先進的物流施設に対する底堅い需要を背景に、賃料の増額改定に努め、上場以来 12 期連続で、契約期間の満了日翌日を開始日とする賃貸借契約の締結又は契約期間中の賃料改定（賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除きます。）を行った全てにおいて、従前の契約と同額以上の賃料水準で再契約又は新規の契約を締結しています。

このような運用の結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件数は 68 物件、取得価格合計は 524,644 百万円、総賃貸可能面積は 2,459,807.22m² となりました。また、ポートフォリオ全体の稼働率は安定的に推移しており、当期末時点の稼働率は 99.4%と上場以降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 622,221 百万円となっており、含み益は 115,993 百万円、含み益率（注）は 22.9%に達しました。

（注）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資金調達の概要

本投資法人は、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、強固なバンククレーションシップのもと、借入期間の長期化・金利の固定化の推進及び返済期限の分散化を図りつつ、コスト低減を実現する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、上記「② 投資環境と運用実績」記載の 2018 年 3 月 1 日付取得 6 物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、26,770 百万円の新規の借入れを実施しました。また、2018 年 7 月 9 日に第 10 回投資法人債及び第 11 回投資法人債（発行総額 3,000 百万円）を発行し、負債の返済期限の分散化、長期化、資金調達手法の多様化を進めています。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は 238,180 百万円（借入金残高 207,680 百万円、投資法人債残高 30,500 百万円）、LTV は 45.1%となりました。

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）第 1 回から第 11 回の無担保投資法人債に対する格付です。

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 16,896 百万円、営業利益 9,100 百万円、経常利益 7,944 百万円、当期純利益 7,944 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 3,402,681 口の整数倍である 7,945,260,135 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 2,335 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、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注）。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 3,400 百万円の 100 分の 30 にほぼ相当する額である 1,017,401,619 円を分配することとし、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を行うこととし

ています。なお、当期の減価償却費3,400百万円から当期の資本的支出額658百万円を控除した金額は2,742百万円となります。

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を行う方針です。

なお、当期末現在保有する資産全68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571百万円です。

(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、マーケット賃料に鑑み、賃料の増額改定に取り組み、マーケット全体の空室率の変動に大きく影響されることなく、高稼働の継続を目指します。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、GLP グループで保有・運営する優先交渉権対象物件である 5 物件（延床面積：約 30 万㎡）（注 1）を具体的かつ機動的なパイプラインの柱として活用するとともに、GLP グループが単独又は第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する 33 物件（延床面積：約 301 万㎡）（開発中及び開発予定の物件を含みます）（注 1）についても、今後も取得機会を追求していきます。加えて、引き続き第三者からの物件取得に向けての情報収集も行い、Optimal Takeout Arrangement (OTA)（注 2）によるブリッジスキームの活用も検討しつつ、さらなる資産規模の拡大を目指してまいります。
- (C) 財務戦略については、資金調達環境の動向を注視しつつ、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。

（注 1）2018 年 9 月末日現在の数値（本日現在までに既に売却した物件は除きます）を記載しています。なお、2018 年 9 月末日時点で開発中又は開発予定であった物件については、その時点の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出しています。

（注 2）本投資法人は、一定の取得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)」と称しています。

②決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、2018 年 8 月 13 日及び 2018 年 8 月 21 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については 2018 年 9 月 3 日、第三者割当による新投資口については 2018 年 9 月 26 日にそれぞれ払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 411,013 口 (国内 281,791 口、海外 129,222 口)
発行価格 (募集価格)	: 1 口当たり 107,130 円
発行価格 (募集価格) の総額	: 44,031,822,690 円
発行価額 (払込金額)	: 1 口当たり 103,697 円
発行価額 (払込金額) の総額	: 42,620,815,061 円
払込期日	: 2018 年 9 月 3 日
分配金起算日	: 2018 年 9 月 1 日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 19,726 口
発行価額 (払込金額)	: 1 口当たり 103,697 円
発行価額 (払込金額) の総額	: 2,045,527,022 円
払込期日	: 2018 年 9 月 26 日
分配金起算日	: 2018 年 9 月 1 日
割当先	: 野村證券株式会社

（資金使途）

公募に係る調達資金については、後記「(ロ) 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、そのうち 1,900 百万円については、後記「(ハ) 資金の借入れについて」に記載の 2019 年 9 月 2 日返済期限の短期借入金の一部期限前返済資金に充当しました（2018 年 9 月 28 日付で同額を返済済み）。

（ロ）資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	取得日	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
GLP 新砂	2018 年 9 月 3 日	東京都江東区	新砂ロジスティック 特定目的会社	18,300
GLP 湘南	2018 年 9 月 3 日	神奈川県藤沢市	アゼリア 2 特定目的会社	5,870
GLP 大阪	2018 年 9 月 3 日	大阪府大阪市	大阪ロジスティック 特定目的会社	36,000
GLP 摂津	2018 年 9 月 3 日	大阪府摂津市	アゼリア 2 特定目的会社	7,300
GLP 西宮	2018 年 9 月 3 日	兵庫県西宮市	コスモス特定目的会社	2,750
GLP 滋賀	2018 年 9 月 3 日	滋賀県草津市	アゼリア 2 特定目的会社	4,550
GLP 寝屋川	2018 年 9 月 3 日	大阪府寝屋川市	寝屋川ロジスティック 特定目的会社	8,100
GLP 藤前	2018 年 9 月 3 日	愛知県名古屋市	コスモス特定目的会社	1,980
合計	—	—	—	84,850

(ハ) 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「(ロ) 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行	4,800	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR+0.15%	2018 年 9 月 3 日	2019 年 9 月 2 日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	3,200	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR+0.15%		2019 年 9 月 2 日		
株式会社三井住友銀行、株式会 社三菱UFJ銀行、株式会社み ずほ銀行、シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店、農林中央金 庫、株式会社りそな銀行、三井 住友信託銀行株式会社及び株 式会社新生銀行	9,970	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.19% (注1)		2022 年 9 月 2 日		
株式会社三井住友銀行、株式会 社三菱UFJ銀行、株式会社み ずほ銀行、株式会社日本政策投 資銀行、農林中央金庫、株式会 社りそな銀行及び三井住友信 託銀行株式会社	14,510	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.205% (注2)		2024 年 9 月 1 日		
株式会社三井住友銀行、株式会 社三菱UFJ銀行、株式会社み ずほ銀行、株式会社日本政策投 資銀行及び株式会社りそな銀 行	8,840	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.325% (注3)		2027 年 9 月 2 日		
合計	41,320	—	—	—	—	—

(注1) 2018 年 8 月 30 日付金利スワップ契約締結により、実質的に 0.361% で固定化されています。

(注2) 2018 年 8 月 30 日付金利スワップ契約締結により、実質的に 0.44580% で固定化されています。

(注3) 2018 年 8 月 30 日付金利スワップ契約締結により、実質的に 0.699% で固定化されています。

③運用状況の見通し

2019 年 2 月期 (2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日) 及び 2019 年 8 月期 (2019 年 3 月 1 日～2019 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「2019 年 2 月期 (2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日) 及び 2019 年 8 月期 (2019 年 3 月 1 日～2019 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
2019 年 2 月期	18,669	10.5	10,112	11.1	8,860	11.5	8,859	11.5	2,311	297	2,608
2019 年 8 月期	18,988	1.7	9,999	△1.1	8,766	△1.1	8,765	△1.1	2,286	297	2,583

(注) 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。

2019 年 2 月期 (2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日) 及び 2019 年 8 月期 (2019 年 3 月 1 日～2019 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 14 期 2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日 (181 日) 第 15 期 2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日 (184 日)
保有資産	・第 13 期末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 68 物件に、2018 年 9 月 3 日付で取得した GLP 新砂、GLP 湘南、GLP 大阪、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川及び GLP 藤前に係る信託受益権を反映した合計 76 物件から、その後 2019 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。ただし、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 3,833,420 口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の本投資法人の有利子負債残高は 277,600 百万円です。 ・2018 年 9 月 3 日に、総額 41,320 百万円の借入れ (短期借入金を含みます。) を行いました。 ・国内におけるオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行に対する払込金額を原資として、2018 年 9 月 28 日に、2018 年 9 月実行の 8,000 百万円の短期借入金のうち、1,900 百万円を期限前弁済しました。 ・2018 年 9 月実行の短期借入金について、2019 年 2 月期中に上記の期限前弁済を行った残額の 6,100 百万円について、投資法人債又は借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2019 年 2 月期中に 2018 年 8 月期に対応する消費税の還付がなされることを予定していることから、当該還付金及び手許現金を原資として、2019 年 2 月 28 日に満期予定の短期借入金及び長期借入金の一部計 3,026 百万円について、期限前弁済を行うことを前提としています。 ・2018 年 12 月 20 日に満期予定の長期借入金 2,500 百万円の全額について、満期日に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。 ・2019 年 2 月 27 日に満期を迎える投資法人債 6,000 百万円及び 2019 年 2 月 28 日に満期予定の長期借入金 19,560 百万円のうち上記の期限前弁済を行った残額について、満期日に借入金又は投資法人債によるリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2019 年 8 月期中に 2019 年 2 月期に対応する消費税の還付がなされることを予定していることから、当該還付金及び手許現金を原資として、長期借入金の 1,110 百万円について、期限前弁済を行うことを前提としています。 <p>2019 年 2 月期末の LTV は 44.9%、2019 年 8 月期末の LTV は 44.8%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</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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、2019 年 2 月期に 352 百万円、2019 年 8 月期に 584 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。
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。ただし、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。したがって、2018 年 3 月に取得した 6 物件（GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅰ及び GLP 岡山総社Ⅱ）及び太陽光発電設備 13 設備並びに 2018 年 9 月に取得した 8 物件（GLP 新砂、GLP 湘南、GLP 大阪、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川及び GLP 藤前）の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2019 年 2 月期の費用には計上されず、2019 年 8 月期にそれぞれ 161 百万円及び 192 百万円を想定しています。なお、取得原価に算入された固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、3 月取得 6 物件及び太陽光発電設備 13 設備については 274 百万円であり、9 月取得 8 物件については 114 百万円です。 ・公租公課は、2019 年 2 月期に 1,224 百万円、2019 年 8 月期に 1,578 百万円を想定しています。 ・修繕費は、2019 年 2 月期に 76 百万円、2019 年 8 月期に 95 百万円を想定しています。 ・外注委託費は、2019 年 2 月期に 679 百万円、2019 年 8 月期に 681 百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2019 年 2 月期に 3,795 百万円、2019 年 8 月期に 3,803 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（営業収益から、減価償却費を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2019 年 2 月期に 16,013 百万円、2019 年 8 月期に 15,979 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として、2019 年 2 月期に 1,162 百万円、2019 年 8 月期に 1,185 百万円を見込んでいます。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渡り月割り償却しています。 ・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、2019 年 2 月期に 46 百万円、2019 年 8 月期に 46 百万円を見込んでいます。 ・その他、新投資口の発行に係る一時的な費用として、2019 年 2 月期に 42 百万円を見込んでいます。
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"> ・ 2019 年 2 月期及び 2019 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。 ・ 1 口当たり利益超過分配金は、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、2019 年 2 月期及び 2019 年 8 月期に発生する各減価償却費の約 30%を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の金額が減少する可能性があります。さらに、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。 ・ 鑑定 LTV (%) = A/B × 100 (%) A = 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） + 期末時点における敷金リリース額 B = 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 + 期末現預金残高 - 利益分配金予定総額 - 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、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2018年2月28日	当期 2018年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,523,591	7,617,737
信託現金及び信託預金	6,483,790	7,960,149
営業未収入金	1,616,473	1,770,717
前払費用	401,255	442,635
繰延税金資産	10	—
未収消費税等	120,748	2,985,941
その他	2,325	2,301
流動資産合計	14,148,193	20,779,483
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	△381	△508
車両運搬具（純額）	635	508
信託建物	181,095,607	224,866,071
減価償却累計額	△22,554,528	△25,768,052
信託建物（純額）	158,541,078	199,098,019
信託構築物	4,717,225	5,790,599
減価償却累計額	△1,385,958	△1,556,936
信託構築物（純額）	3,331,266	4,233,663
信託機械及び装置	56,594	57,507
減価償却累計額	△43,946	△48,340
信託機械及び装置（純額）	12,648	9,167
信託工具、器具及び備品	236,200	249,272
減価償却累計額	△97,885	△109,772
信託工具、器具及び備品（純額）	138,314	139,499
信託土地	264,333,398	302,746,622
信託建設仮勘定	12,800	—
建設仮勘定	26,203	23,484
有形固定資産合計	426,396,344	506,250,964
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	1,241,267	1,365,906
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	1,254,267	1,378,906
固定資産合計	427,650,612	507,629,871
繰延資産		
投資口交付費	58,092	111,283
投資法人債発行費	87,625	94,322
繰延資産合計	145,718	205,605
資産合計	441,944,524	528,614,960

(単位：千円)

	前期 2018年 2 月 28 日	当期 2018年 8 月 31 日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	178,386	342,177
短期借入金	5,500,000	1,160,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	20,900,000
未払金	1,704,711	2,167,737
未払費用	39,686	60,560
未払法人税等	807	605
前受金	2,413,701	2,799,913
預り金	—	143,855
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	24,272	19,134
流動負債合計	36,761,567	33,593,982
固定負債		
投資法人債	21,500,000	24,500,000
長期借入金	159,990,000	185,620,000
預り敷金及び保証金	8,459,485	10,895,259
信託預り敷金及び保証金	178,019	74,000
固定負債合計	190,127,504	221,089,259
負債合計	226,889,071	254,683,242
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	215,098,711	273,277,487
出資総額控除額	△6,433,707	△7,292,483
出資総額 (純額)	208,665,004	265,985,003
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,390,448	7,946,714
剰余金合計	6,390,448	7,946,714
投資主資本合計	215,055,453	273,931,717
純資産合計	※2 215,055,453	※2 273,931,717
負債純資産合計	441,944,524	528,614,960

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月 28 日	当期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月 31 日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,581,262	※1 15,545,133
その他貸貸事業収入	※1 600,315	※1 1,351,299
営業収益合計	14,181,577	16,896,432
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,125,343	※1 5,936,781
資産運用報酬	1,478,272	1,738,971
資産保管手数料	6,643	6,636
一般事務委託手数料	20,527	22,439
役員報酬	3,960	3,960
会計監査人報酬	13,000	13,500
租税公課	146	108
その他営業費用	70,584	73,805
営業費用合計	6,718,477	7,796,204
営業利益	7,463,100	9,100,227
営業外収益		
受取利息	53	57
未払分配金戻入	627	998
消費税等還付加算金	—	683
その他	—	0
営業外収益合計	680	1,740
営業外費用		
支払利息	754,987	753,981
投資法人債利息	68,804	72,121
投資法人債発行費償却	13,582	14,138
融資関連費用	205,741	214,667
投資口交付費償却	29,467	45,966
投資口公開関連費用	1,152	54,823
その他	1,329	1,346
営業外費用合計	1,075,064	1,157,045
経常利益	6,388,716	7,944,922
税引前当期純利益	6,388,716	7,944,922
法人税、住民税及び事業税	816	605
法人税等調整額	2	10
法人税等合計	818	615
当期純利益	6,387,897	7,944,307
前期繰越利益	2,551	2,406
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	6,390,448	7,946,714

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28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	215,098,711	△5,572,077	209,526,634	6,393,445	6,393,445	215,920,080	215,920,080
当期変動額							
利益超過分配		△861,629	△861,629			△861,629	△861,629
剰余金の配当				△6,390,894	△6,390,894	△6,390,894	△6,390,894
当期純利益				6,387,897	6,387,897	6,387,897	6,387,897
当期変動額合計	—	△861,629	△861,629	△2,997	△2,997	△864,626	△864,626
当期末残高	※1 215,098,711	△6,433,707	208,665,004	6,390,448	6,390,448	215,055,453	215,055,453

当期（自 2018年3月1日 至 2018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	215,098,711	△6,433,707	208,665,004	6,390,448	6,390,448	215,055,453	215,055,453
当期変動額							
新投資口の発行	58,178,775		58,178,775			58,178,775	58,178,775
利益超過分配		△858,776	△858,776			△858,776	△858,776
剰余金の配当				△6,388,041	△6,388,041	△6,388,041	△6,388,041
当期純利益				7,944,307	7,944,307	7,944,307	7,944,307
当期変動額合計	58,178,775	△858,776	57,319,998	1,556,265	1,556,265	58,876,264	58,876,264
当期末残高	※1 273,277,487	△7,292,483	265,985,003	7,946,714	7,946,714	273,931,717	273,931,717

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期	当期
	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月 28 日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月 31 日
I 当期末処分利益	6,390,448,479	7,946,714,353
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	858,776,478	1,017,401,619
III 分配金額	7,246,818,120	8,962,661,754
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(2,540)	(2,634)
うち利益分配金	6,388,041,642	7,945,260,135
(うち 1 口当たり利益分配金)	(2,239)	(2,335)
うち利益超過分配金	858,776,478	1,017,401,619
(うち 1 口当たり利益超過分配金)	(301)	(299)
IV 次期繰越利益	2,406,837	1,454,218
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6,388,041,642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。</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2,864,723,111円から当期の資本的支出額である675,711,581円を控除した金額として算定される上限額2,189,011,530円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である2,864,723,111円の100分の30にほぼ相当する額として算定される858,776,478円を、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>	<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7,945,260,135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。</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3,400,908,538円から当期の資本的支出額である658,520,445円を控除した金額として算定される上限額2,742,388,093円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である3,400,908,538円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,017,401,619円を、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を行う方針です。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月 28 日	当期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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	6,388,716	7,944,922
減価償却費	2,864,723	3,400,908
投資法人債発行費償却	13,582	14,138
投資口交付費償却	29,467	45,966
受取利息	△53	△57
未払分配金戻入	△627	△998
支払利息	823,791	826,103
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,335	△154,244
前払費用の増減額 (△は増加)	△36,555	△41,380
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△120,748	△2,865,193
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	748	23
長期前払費用の増減額 (△は増加)	5,958	△124,638
営業未払金の増減額 (△は減少)	△120,369	163,790
未払金の増減額 (△は減少)	△25,705	307,047
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,157,247	—
前受金の増減額 (△は減少)	△34,222	386,211
預り金の増減額 (△は減少)	—	143,855
小計	8,628,122	10,046,455
利息の受取額	53	57
利息の支払額	△810,849	△805,229
法人税等の支払額	△867	△807
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,816,458	9,240,476
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,246	△86
信託有形固定資産の取得による支出	△5,181,146	△83,099,394
預り敷金及び保証金の受入による収入	227,697	2,389,719
預り敷金及び保証金の返還による支出	△121,697	△63,102
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,085,391	△80,772,864
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,500,000	1,140,000
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△5,480,000
長期借入れによる収入	25,750,000	25,630,000
長期借入金の返済による支出	△24,300,000	—
投資法人債の発行による収入	—	3,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△20,516
投資口の発行による収入	—	58,079,617
利益分配金の支払額	△6,390,486	△6,387,658
利益超過分配金の支払額	△861,356	△858,547
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,801,843	75,102,894
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,070,777	3,570,505
現金及び現金同等物の期首残高	15,078,158	12,007,381
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,007,381	※1 15,577,887

(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	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	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。 建物 2～77年 構築物 2～59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	①投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 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。
4. 収益及び費用の計上基準	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9,575千円であり、当期は274,381千円です。
5. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。
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本となる重要な事項	①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。 (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、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。

(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 2 行とコミットメントライン契約を締結していました。

(単位：千円)

	前期 2018 年 2 月 28 日	当期 2018 年 8 月 31 日
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	—
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	6,000,000	—

※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 2018 年 2 月 28 日	当期 2018 年 8 月 31 日
50,000	50,000

(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 自 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日	当期 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 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	13,143,400	15,030,857
共益費収入	437,861	514,275
計	13,581,262	15,545,133
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	380,839	478,394
駐車場収入	50,277	62,739
発電設備賃貸収入	73,114	648,099
その他営業収入	96,083	162,065
計	600,315	1,351,299
不動産賃貸事業収益合計	14,181,577	16,896,432
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,212,173	1,223,515
外注委託費	503,114	602,115
水道光熱費	352,792	418,447
修繕費	78,274	135,991
損害保険料	26,236	30,707
減価償却費	2,864,723	3,400,908
その他賃貸事業費用	88,028	125,095
不動産賃貸事業費用合計	5,125,343	5,936,781
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,056,234	10,959,650

(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 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日	自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 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	2,853,078 口	3,402,681 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 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日	自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日
現金及び預金	5,523,591	7,617,737
信託現金及び信託預金	6,483,790	7,960,149
現金及び現金同等物	12,007,381	15,577,887

(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
	2018 年 2 月 28 日	2018 年 8 月 31 日
1 年内	25,128,857	30,149,858
1 年超	78,786,628	87,546,426
合計	103,915,485	117,696,285

（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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、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（2018年2月28日）

2018年2月28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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません（注2参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,523,591	5,523,591	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,483,790	6,483,790	—
資産計	12,007,381	12,007,381	—
(1) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,021,600	21,600
(3) 1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	20,925,886	25,886
(4) 投資法人債	21,500,000	21,817,930	317,930
(5) 長期借入金	159,990,000	161,702,476	1,712,476
負債計	213,890,000	215,967,892	2,077,892
デリバティブ取引	—	△21,329	△21,329

当期（2018年8月31日）

2018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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません（注2参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	7,617,737	7,617,737	—
(2)信託現金及び信託預金	7,960,149	7,960,149	—
資産計	15,577,887	15,577,887	—
(1)短期借入金	1,160,000	1,160,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,010,200	10,200
(3)1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	20,911,370	11,370
(4)投資法人債	24,500,000	24,744,840	244,840
(5)長期借入金	185,620,000	186,846,882	1,226,882
負債計	238,180,000	239,673,293	1,493,293
デリバティブ取引	—	△22,505	△22,505

（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

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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。

負債

(1)短期借入金

短期間で決済されるため、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。

(2)1年内償還予定の投資法人債 (4)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。

(3)1年内返済予定の長期借入金 (5)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）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期	当期
	2018年2月28日	2018年8月31日
預り敷金及び保証金	8,459,485	10,895,259
信託預り敷金及び保証金	178,019	74,000
合計	8,637,504	10,969,259

預り敷金及び保証金及び信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず時価を把握することが極めて困難と認められるため時価開示の対象としていません。

(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期 (2018 年 2 月 28 日)

(単位: 千円)

	1 年以内
現金及び預金	5,523,591
信託現金及び信託預金	6,483,790
合計	12,007,381

当期 (2018 年 8 月 31 日)

(単位: 千円)

	1 年以内
現金及び預金	7,617,737
信託現金及び信託預金	7,960,149
合計	15,577,887

(注 4) 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 (2018 年 2 月 28 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	6,000,000	6,900,000	4,500,000	—	1,500,000	8,600,000
長期借入金	20,900,000	25,990,000	27,450,000	25,490,000	14,100,000	66,960,000
合計	26,900,000	32,890,000	31,950,000	25,490,000	15,600,000	75,560,000

当期 (2018 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	6,000,000	6,900,000	4,500,000	—	3,500,000	9,600,000
長期借入金	20,900,000	25,990,000	31,250,000	24,860,000	24,230,000	79,290,000
合計	26,900,000	32,890,000	35,750,000	24,860,000	27,730,000	88,890,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2018 年 2 月 28 日) 及び当期 (2018 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 (2018 年 2 月 28 日) 及び当期 (2018 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 (2018 年 2 月 28 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	147,860,000 (注1)	130,260,000 (注1)	△21,329 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、2018年2月26日付で締結した金利スワップ契約の契約額 (25,630百万円) 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2018年3月1日です。

(注2) 上記の2018年2月26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「(3) 1年内返済予定の長期借入金」、「(5) 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。

当期 (2018 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	181,180,000 (注1)	163,580,000 (注1)	△22,505 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、2018年8月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額 (33,320百万円) 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2018年9月3日です。

(注2) 上記の2018年8月30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「(3) 1年内返済予定の長期借入金」、「(5) 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 (2018 年 2 月 28 日) 及び当期 (2018 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 (2018 年 2 月 28 日) 及び当期 (2018 年 8 月 31 日) において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (2018 年 2 月 28 日) 及び当期 (2018 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
	2018年2月28日	2018年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10	-
繰延税金資産合計	10	-
繰延税金資産の純額	10	-

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
	2018年2月28日	2018年8月31日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74	△31.74
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

（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 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日）

該当事項はありません。

当期（自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日）

該当事項はありません。

当期（自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日）

種類	会社等の名称	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)
主要投資主の子会社	日本GLP株式会社	東京都港区	100,000	投資助言・代理業	—	PM業務の委託 商標使用許諾	プロパティ・マネジメント報酬 賃貸仲介手数料 ブランド使用料 (注2)	260,730 52,427 7,500	営業未払金	60,619
	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	110,000	投資運用業	—	役員の兼任 資産運用の委託	資産運用報酬 (注2) (注3)	1,500,755	未払金	1,382,050
	GLPソーラー特定目的会社	東京都港区	1,410,100	設備賃貸業	—	屋根の賃貸	屋根賃貸料 (注2)	39,204	—	—
	GLP J-REIT マスターリース合同会社	東京都港区	1,000	不動産業	—	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	55,653	営業未収入金	12,058
	市川塩浜合同会社	東京都港区	1,000	設備賃貸業	—	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	17,461	営業未収入金	5,826

(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います。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 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います。

(2) ブランド使用料については、日本 GLP 株式会社より提示された金額を基礎として協議の上、算定しています。

(3) 屋根賃貸料については、GLP ソーラー特定目的会社より提示された金額を基礎として協議の上、算定しています。

(4) その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 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22,483千円を含んでいます。

当期（自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日）

種類	会社等の名称	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)
主要投資主の子会社	日本GLP株式会社	東京都港区	100,000	投資助言・代理業	-	PM業務の委託 商標使用許諾	プロパティ・マネジメント報酬	312,099	営業未払金	79,460
							賃貸仲介手数料	80,736		
							ブランド使用料（注2）	7,500		
	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	110,000	投資運用業	-	役員の兼任 資産運用の委託	資産運用報酬（注2）（注3）	1,970,152	未払金	1,661,539
	GLP J-REIT マスターリース合同会社	東京都港区	1,000	不動産業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	254,036	営業未収入金	52,948
	市川塩浜合同会社	東京都港区	1,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	30,722	営業未収入金	4,864
	深江浜ロジスティック特定目的会社（注4）	東京都港区	169,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	7,440,881	-	-
							預り金の受入	4,031	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	264,538	-	-
	船橋2ロジスティック特定目的会社（注4）（注5）	東京都港区	1,971,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	7,789,590	-	-
							預り金の受入	2,979	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	96,097	-	-
	三郷ロジスティック特定目的会社（注4）	東京都港区	17,350	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	16,939,573	-	-
							預り金の受入	10,768	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	799,000	-	-
	舞洲1ロジスティック特定目的会社（注4）	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	19,390,298	-	-
							預り金の受入	15,872	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	483,267	-	-
	総社ロジスティック特定目的会社	東京都港区	33,350	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	12,800,000	-	-
							預り金の受入	6,282	-	-
預り敷金及び保証金の引受							395,414	-	-	
総社2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	8,950	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	12,700,000	-	-	
						預り金の受入	6,958	-	-	
						預り敷金及び保証金の引受	204,889	-	-	
GLPソーラー特定目的会社	東京都港区	12,900	設備賃貸業	-	-	太陽光発電設備に係る信託受益権の購入	4,990,000	-	-	
GLP 鳥栖1合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	62,488	営業未収入金	12,757	
GLP 杉戸有限会社	東京都港区	3,800	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,811	営業未収入金	3,396	
GLP 浦安3有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	50,237	営業未収入金	11,246	
GLP 東京2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	24,067	営業未収入金	5,307	
GLP 小牧有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	39,053	営業未収入金	7,438	
GLP 福岡有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	25,989	営業未収入金	5,047	
GLP 尼崎有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	42,051	営業未収入金	8,307	
GLP 三郷2合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	27,110	営業未収入金	5,430	
GLP 舞洲2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	28,926	営業未収入金	5,703	
GLP 基山合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	47,605	営業未収入金	9,696	

（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います。

（注2） 取引条件及び取引条件の決定方針等

（1）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います。

（2）ブランド使用料については、日本 GLP 株式会社より提示された金額を基礎として協議の上、算定しています。

（3）その他の取引の条件については、（注4）記載の取引も含め市場の実勢に基づいて決定しています。

（注3） 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231,181千円を含んでいます。

（注4） 本取引の契約締結先は三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下SMFL）であり、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、取引の対象である4物件（GLP浦安、GLP船橋Ⅱ、GLP三郷、GLP舞洲Ⅰ）（以下本4物件）の

SMF L への売主である深江浜ロジスティック特定目的会社、船橋2ロジスティック特定目的会社、三郷ロジスティック特定目的会社、舞洲1ロジスティック特定目的会社は、いずれも本投資法人の主要投資主であるGLP Holdings Limitedの子会社に該当します。SMF Lは、本4物件の取得と同時に本投資法人との間で売買契約を締結し、本4物件をいわゆるブリッジとして保有したものであり、本投資法人による取得価格はSMF Lによる本4物件の取得価格を基準として定められることとなるため、本投資法人では当該取引を、実質上の相手先が関連当事者である取引として記載しております。なお、上記金額は、本投資法人とSMF Lとの取引金額です。

(注5) 船橋2ロジスティック特定目的会社は2018年3月29日付で清算終了しております。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日）

該当事項はありません。

当期（自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

（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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	423,952,613	426,357,341
期中増減額	2,404,727	79,870,138
期末残高	426,357,341	506,227,480
期末時価	528,628,000	622,221,000

（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1物件（GLP野田吉春）の取得（4,593,739千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（2,864,723千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は6物件（GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅰ及びGLP 岡山総社Ⅱ）の取得（77,569,736千円）及び太陽光発電設備の取得（5,042,790千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（3,400,908千円）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価額を記載しています。

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。

（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。ただし、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及びGLP 岡山総社Ⅱ

BTS物件：GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野Ⅱ、GLP 船橋、GLP 加須、GLP 深谷、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 盛岡、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 江別、GLP 桑名、GLP 廿日市、GLP 辰巳Ⅱa、GLP 桶川、GLP 門真、GLP 西神、GLP 福崎、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 福岡、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 三郷及びGLP 舞洲Ⅰ

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（2018年2月28日）

(単位：千円)

	マルチ物件 賃貸事業	BTS 物件 賃貸事業	調整額	財務諸表 計上額
営業収益（注1）	6,338,036	7,843,541	—	14,181,577
セグメント利益	3,940,789	5,115,444	△1,593,133	7,463,100
セグメント資産	196,558,585	237,948,197	7,437,741	441,944,524
その他の項目				
減価償却費	1,103,529	1,761,193	—	2,864,723
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	155,939	5,113,511	△37,337	5,232,113

(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) セグメント利益の調整額△1,593,133千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用1,593,133千円です。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7,437,741千円は、流動資産6,001,752千円、有形固定資産39,003千円、投資その他の資産1,251,267千円及び繰延資産145,718千円です。

その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△37,337千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定（信託建設仮勘定を含む）の減少額37,337千円です。

当期（2018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	財務諸表 計上額
営業収益（注1）	7,412,055	9,484,376	—	16,896,432
セグメント利益	4,633,630	6,326,019	△1,859,422	9,100,227
セグメント資産	224,060,692	291,966,455	12,587,811	528,614,960
その他の項目				
減価償却費	1,316,352	2,084,556	—	3,400,908
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27,898,105	55,372,941	△15,518	83,255,528

(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) セグメント利益の調整額△1,859,422千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用1,859,422千円です。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12,587,811千円は、流動資産10,991,476千円、有形固定資産23,484千円、投資その他の資産1,367,244千円及び繰延資産205,605千円です。

その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△15,518千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定（信託建設仮勘定を含む）の減少額15,518千円です。

(関連情報)

前期（自 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 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 2018 年 3 月 1 日 至 2018 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 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日	当期 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日
1 口当たり純資産額	75,376 円	80,504 円
1 口当たり当期純利益	2,238 円	2,336 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 2017 年 9 月 1 日 至 2018 年 2 月 28 日	当期 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日
当期純利益	6,387,897 千円	7,944,307 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	6,387,897 千円	7,944,307 千円
期中平均投資口数	2,853,078 口	3,400,648 口

（重要な後発事象に関する注記）

1. 新投資口の発行について

本投資法人は、2018 年 8 月 13 日及び 2018 年 8 月 21 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については 2018 年 9 月 3 日、第三者割当による新投資口については 2018 年 9 月 26 日にそれぞれ払込が完了しています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 411,013 口（国内 281,791 口、海外 129,222 口）
発行価格（募集価格）	: 1 口当たり 107,130 円
発行価格（募集価格）の総額	: 44,031,822,690 円
発行価額（払込金額）	: 1 口当たり 103,697 円
発行価額（払込金額）の総額	: 42,620,815,061 円
払込期日	: 2018 年 9 月 3 日
分配金起算日	: 2018 年 9 月 1 日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 19,726 口
発行価額（払込金額）	: 1 口当たり 103,697 円
発行価額（払込金額）の総額	: 2,045,527,022 円
払込期日	: 2018 年 9 月 26 日
分配金起算日	: 2018 年 9 月 1 日
割当先	: 野村證券株式会社

（資金使途）

公募に係る調達資金については、後記「2. 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、そのうち 1,900 百万円については、後記「3. 資金の借入れについて」に記載の 2019 年 9 月 2 日返済期限の短期借入金の一部期限前返済資金に充当しました（2018 年 9 月 28 日付で同額を返済済み）。

2. 資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	取得日	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
GLP 新砂	2018 年 9 月 3 日	東京都江東区	新砂ロジスティック 特定目的会社	18,300
GLP 湘南	2018 年 9 月 3 日	神奈川県藤沢市	アゼリア 2 特定目的会社	5,870
GLP 大阪	2018 年 9 月 3 日	大阪府大阪市	大阪ロジスティック 特定目的会社	36,000
GLP 摂津	2018 年 9 月 3 日	大阪府摂津市	アゼリア 2 特定目的会社	7,300
GLP 西宮	2018 年 9 月 3 日	兵庫県西宮市	コスモス特定目的会社	2,750
GLP 滋賀	2018 年 9 月 3 日	滋賀県草津市	アゼリア 2 特定目的会社	4,550
GLP 寝屋川	2018 年 9 月 3 日	大阪府寝屋川市	寝屋川ロジスティック 特定目的会社	8,100

GLP 藤前	2018 年 9 月 3 日	愛知県名古屋市	コスモス特定目的会社	1,980
合計	—	—	—	84,850

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「2. 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行	4,800	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR+0.15%	2018 年 9 月 3 日	2019 年 9 月 2 日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	3,200	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR+0.15%		2019 年 9 月 2 日		
株式会社三井住友銀行、株式会 社三菱UFJ銀行、株式会社み ずほ銀行、シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店、農林中央金 庫、株式会社りそな銀行、三井 住友信託銀行株式会社及び株 式会社新生銀行	9,970	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.19% (注 1)		2022 年 9 月 2 日		
株式会社三井住友銀行、株式会 社三菱UFJ銀行、株式会社み ずほ銀行、株式会社日本政策投 資銀行、農林中央金庫、株式会 社りそな銀行及び三井住友信 託銀行株式会社	14,510	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.205% (注 2)		2024 年 9 月 1 日		
株式会社三井住友銀行、株式会 社三菱UFJ銀行、株式会社み ずほ銀行、株式会社日本政策投 資銀行及び株式会社りそな銀 行	8,840	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.325% (注 3)		2027 年 9 月 2 日		
合計	41,320	—	—	—	—	—

(注 1) 2018 年 8 月 30 日付金利スワップ契約締結により、実質的に 0.361% で固定化されています。

(注 2) 2018 年 8 月 30 日付金利スワップ契約締結により、実質的に 0.44580% で固定化されています。

(注 3) 2018 年 8 月 30 日付金利スワップ契約締結により、実質的に 0.699% で固定化されています。

(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) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年9月26日	公募増資	249,955	2,087,655	22,179	129,527	(注2)
2013年10月16日	新投資口発行 (第三者割当)	10,045	2,097,700	891	130,418	(注3)
2013年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,097,700	△475	129,942	(注4)
2014年5月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,097,700	△526	129,415	(注5)
2014年9月1日	公募増資	281,709	2,379,409	30,973	160,389	(注6)
2014年9月24日	新投資口発行 (第三者割当)	11,322	2,390,731	1,244	161,633	(注7)
2014年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,390,731	△593	161,040	(注8)
2015年5月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,390,731	△698	160,342	(注9)
2015年9月1日	公募増資	197,594	2,588,325	21,784	182,126	(注10)
2015年9月25日	新投資口発行 (第三者割当)	5,459	2,593,784	601	182,728	(注11)
2015年11月17日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,593,784	△707	182,020	(注12)
2016年5月17日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,593,784	△778	181,242	(注13)
2016年9月1日	公募増資	247,507	2,841,291	28,561	209,804	(注14)
2016年9月27日	新投資口発行 (第三者割当)	11,787	2,853,078	1,360	211,164	(注15)
2016年11月16日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,853,078	△770	210,393	(注16)
2017年5月16日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,853,078	△867	209,526	(注17)
2017年11月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,853,078	△861	208,665	(注18)
2018年3月1日	公募増資	529,922	3,383,000	56,095	264,760	(注19)
2018年3月20日	新投資口発行 (第三者割当)	19,681	3,402,681	2,083	266,843	(注20)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年5月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,402,681	△858	265,985	(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) 1口当たり発行価格91,942円(発行価額88,735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3) 1口当たり発行価額88,735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4) 2013年10月16日開催の投資法人役員会において、第3期(2013年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり259円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。
- (注5) 2014年4月15日開催の投資法人役員会において、第4期(2014年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり251円の利益を超える金銭の分配(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6) 1口当たり発行価格113,827円(発行価額109,947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口当たり発行価額109,947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) 2014年10月15日開催の投資法人役員会において、第5期(2014年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり283円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。
- (注9) 2015年4月14日開催の投資法人役員会において、第6期(2015年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり292円の利益を超える金銭の分配(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10) 1口当たり発行価格114,174円(発行価額110,247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11) 1口当たり発行価額110,247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12) 2015年10月14日開催の投資法人役員会において、第7期(2015年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり296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13) 2016年4月13日開催の投資法人役員会において、第8期(2016年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり300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17日よりその支払いを開始しました。
- (注14) 1口当たり発行価格119,357円(発行価額115,398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15) 1口当たり発行価額115,398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) 2016年10月13日開催の投資法人役員会において、第9期(2016年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり297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16日よりその支払いを開始しました。
- (注17) 2017年4月13日開催の投資法人役員会において、第10期(2017年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり304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16日よりその支払いを開始しました。
- (注18) 2017年10月13日開催の投資法人役員会において、第11期(2017年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり302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14日よりその支払いを開始しました。
- (注19) 1口当たり発行価格109,372円(発行価額105,856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20) 1口当たり発行価額105,856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21) 2018年4月13日開催の投資法人役員会において、第12期(2018年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり301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15日よりその支払いを開始しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	前期 2018年2月28日		当期 2018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	281,587	63.7	314,163	59.4
	関西圏	78,088	17.7	98,397	18.6
	その他	66,681	15.1	93,666	17.7
小計		426,357	96.5	506,227	95.8
預金・その他の資産		15,587	3.5	22,387	4.2
資産総額(注5)(注6)		441,944 (426,357)	100.0 (96.5)	528,614 (506,227)	100.0 (95.8)

	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5)	226,889	51.3	254,683	48.2
純資産総額(注5)	215,055	48.7	273,931	51.8

(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。また、関東圏の保有総額には車両運搬具の金額が含まれています。

(注5) 「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6) 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) 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、2018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	21,690	29,800	4.3	56,105.95	56,105.95	100.0	4
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,919	6,850	0.9	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,381	9,730	1.4	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,597	6,030	1.0	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	14,531	20,100	2.9	101,623.59	101,623.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,911	2,090	0.3	10,465.03	10,465.03	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,568	14,300	2.2	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,213	2,890	0.5	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	17,627	24,600	3.6	101,272.40	100,345.84	99.1	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,505	9,490	1.3	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,900	5,280	0.8	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,278	13,500	1.9	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	14,196	21,100	2.8	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,824	6,570	0.9	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,396	9,660	1.5	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	3,007	4,170	0.6	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,784	8,080	1.2	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	18,100	22,200	3.6	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,627	8,500	1.3	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	35,292	42,300	6.9	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	2,353	3,010	0.5	17,062.92	17,062.92	100.0	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,512	12,800	2.2	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,315	5,570	1.0	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,339	10,300	1.6	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,422	2,880	0.4	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注8)	15,500	15,341	16,850	3.0	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	20,738	23,500	4.0	74,176.27	74,176.27	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,976	11,600	2.1	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,533	5,300	0.9	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,473	7,780	1.4	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,811	8,300	1.5	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,990	18,100	3.2	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,592	6,270	0.9	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,491	9,250	1.5	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	8,321	12,000	1.8	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,006	2,640	0.4	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,025	6,020	1.0	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	23,480	29,100	4.8	110,224.41	110,224.41	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,954	2,300	0.4	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,111	2,990	0.5	19,545.35	19,545.35	100.0	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)
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,836	2,230	0.4	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	3,180	4,260	0.7	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,424	3,180	0.5	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	1,435	1,650	0.3	9,533.88	9,533.88	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,634	4,490	0.7	24,167.83	24,167.83	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,798	7,620	1.4	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,707	4,920	0.9	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	19,394	19,400	3.7	72,948.78	72,948.78	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	763	871	0.2	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,967	3,610	0.6	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,686	4,590	0.8	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,647	2,770	0.5	27,671.51	27,671.51	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,863	7,900	1.2	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,200	1,360	0.2	13,574.58	13,574.58	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,208	2,880	0.5	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,690	6,040	1.0	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,348	6,800	1.1	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,443	2,210	0.3	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,379	4,300	0.7	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	1,851	2,360	0.4	10,981.89	10,981.89	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	10,277	13,700	2.0	52,709.97	52,709.97	100.0	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,448	1,620	0.3	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,618	4,170	0.7	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	1,468	1,700	0.3	14,641.22	14,641.22	100.0	1
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	9,466	11,200	1.9	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	5,844	6,490	1.1	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	12,789	13,100	2.4	63,015.53	50,894.34	80.8	4
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	12,700	13,000	2.4	63,213.21	62,215.62	98.4	8
ポートフォリオ合計		524,644	506,227	622,221	100.0	2,459,807.22	2,445,411.80	99.4	114

(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が可能な面積を、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。ただし、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・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。

(3) 保有不動産の資本的支出

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 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	冷温水発生器更新工事	自 2018 年 5 月 至 2018 年 11 月	73	—	—
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	シャッター・エレベーター改修工事	自 2018 年 12 月 至 2019 年 3 月	50	—	—
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	屋上 FRP 防水改修工事	自 2018 年 10 月 至 2018 年 12 月	38	—	—
GLP 春日部	埼玉県春日部市	構内路盤改修工事	自 2019 年 8 月 至 2019 年 8 月	32	—	—
GLP 六甲	兵庫県神戸市	ASB 棟南面及び倉庫棟西面他外壁改修工事	自 2018 年 10 月 至 2018 年 12 月	30	—	—
GLP 東京	東京都大田区	屋上 FRP 防水改修工事	自 2019 年 6 月 至 2019 年 8 月	28	—	—
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	変圧器設置工事	自 2019 年 2 月 至 2019 年 2 月	25	—	—

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 658 百万円であり、費用に区分された修繕費 135 百万円と合わせ、合計 794 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 仙台	宮城県仙台市	東面外壁改修工事	自 2018 年 4 月 至 2018 年 8 月	58
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	幹線敷設切替工事	自 2018 年 6 月 至 2018 年 8 月	25
GLP 習志野	千葉県習志野市	庇鉄骨改修工事	自 2018 年 6 月 至 2018 年 7 月	22
GLP 東京	東京都大田区	屋上 FRP 防水改修工事	自 2018 年 7 月 至 2018 年 8 月	21
GLP 春日部	埼玉県春日部市	構内路盤改修工事	自 2018 年 7 月 至 2018 年 8 月	21
その他	—	—	—	509
合計				658

(4) 賃貸借の概況及び損益状況

第 13 期 (自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 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	GLP 船橋	GLP 加須
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	738,098						
②不動産賃貸事業費用	149,362						
公租公課	56,882						
外注委託費	39,598	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費	34,995						
修繕費	746						
損害保険料	759						
その他賃貸事業費用	16,380						
③NOI (①-②)	588,735	161,199	230,537	141,204	404,611	50,663	328,321
④減価償却費	116,696	41,862	28,218	37,841	130,790	16,041	101,970
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	472,039	119,337	202,319	103,362	273,820	34,621	226,351
⑦資本的支出	28,561	23,468	11,180	1,976	38,448	23,416	16,720
⑧NCF (③-⑦)	560,174	137,731	219,357	139,228	366,163	27,247	311,601

物件番号	関東圏-8	関東圏-9	関東圏-10	関東圏-11	関東圏-12	関東圏-13	関東圏-14
物件名称	GLP 深谷	GLP 杉戸 II	GLP 岩槻	GLP 春日部	GLP 越谷 II	GLP 三郷 II	GLP 辰巳
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益		687,885					
②不動産賃貸事業費用		143,948					
公租公課		50,043					
外注委託費	非開示 (注)	42,482	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費		39,545					
修繕費		7,714					
損害保険料		1,197					
その他賃貸事業費用		2,964					
③NOI (①-②)	79,542	543,937	166,579	115,623	270,085	419,869	124,676
④減価償却費	29,695	131,001	42,635	36,803	53,404	83,494	13,604
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	49,846	412,935	123,943	78,819	216,680	336,374	111,071
⑦資本的支出	10,121	12,786	4,208	28,830	4,440	7,504	491
⑧NCF (③-⑦)	69,421	531,151	162,371	86,793	265,645	412,365	124,185

物件番号	関東圏-15	関東圏-16	関東圏-17	関東圏-18	関東圏-19	関東圏-21	関東圏-22
物件名称	GLP 羽村	GLP 船橋 III	GLP 袖ヶ浦	GLP 浦安 III	GLP 辰巳 II a	GLP 東京 II	GLP 桶川
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益						1,107,944	
②不動産賃貸事業費用						250,328	
公租公課						84,674	
外注委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	63,825	非開示 (注)
水道光熱費						92,537	
修繕費						2,800	
損害保険料						1,095	
その他賃貸事業費用						5,395	
③NOI (①-②)	211,106	83,191	189,799	468,689	162,374	857,616	70,533
④減価償却費	39,236	20,939	41,308	109,196	19,922	180,610	22,857
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	171,870	62,252	148,491	359,492	142,451	677,005	47,675
⑦資本的支出	4,390	9,789	-	17,325	6,782	9,812	1,670
⑧NCF (③-⑦)	206,716	73,402	189,799	451,364	155,592	847,804	68,863

物件番号	関東圏-23	関東圏-24	関東圏-26	関東圏-27	関東圏-28	関東圏-29	関東圏-30
物件名称	GLP 新木場	GLP 習志野	GLP 杉戸	GLP 松戸	GLP・MFLP 市川塩浜	GLP 厚木Ⅱ	GLP 吉見
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益		171,801			484,631		
②不動産賃貸事業費用		31,105			87,879		
公租公課		8,411			37,765		
外注委託費	非開示(注)	8,731	非開示(注)	非開示(注)	26,280	非開示(注)	非開示(注)
水道光熱費		8,564			18,986		
修繕費		992			1,326		
損害保険料		216			622		
その他賃貸事業費用		4,190			2,897		
③NOI(①-②)	259,978	140,695	224,157	67,433	396,752	487,340	287,425
④減価償却費	34,995	23,279	47,888	12,033	64,140	115,183	74,127
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	224,983	117,416	176,268	55,400	332,612	372,156	213,297
⑦資本の支出	1,008	38,900	7,894	1,504	2,438	-	-
⑧NCF(③-⑦)	258,970	101,795	216,263	65,929	394,314	487,340	287,425

物件番号	関東圏-31	関東圏-32	関東圏-33	関東圏-34	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3
物件名称	GLP 野田吉春	GLP 浦安	GLP 船橋Ⅱ	GLP 三郷	GLP 枚方	GLP 枚方Ⅱ	GLP 舞洲Ⅱ
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							
公租公課	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
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)	118,679	161,772	186,138	403,400	159,555	220,315	286,604
④減価償却費	30,388	35,199	34,018	61,913	23,151	36,870	97,394
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	88,290	126,573	152,120	341,486	136,403	183,444	189,209
⑦資本の支出	-	17,147	10,708	-	13,385	10,815	1,556
⑧NCF(③-⑦)	118,679	144,625	175,430	403,400	146,170	209,500	285,048

物件番号	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7	関西圏-8	関西圏-9	関西圏-10
物件名称	GLP 津守	GLP 六甲	GLP 尼崎	GLP 尼崎Ⅱ	GLP 奈良	GLP 堺	GLP 六甲Ⅱ
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益			882,984				
②不動産賃貸事業費用			193,657				
公租公課	非開示(注)	非開示(注)	70,629	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
外注委託費			48,444				
水道光熱費			63,204				
修繕費			7,274				
損害保険料			1,310				
その他賃貸事業費用			2,794				
③NOI(①-②)	57,251	200,327	689,327	64,209	86,536	58,429	117,357
④減価償却費	7,819	30,864	165,639	11,791	27,713	16,129	27,442
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	49,431	169,462	523,687	52,418	58,823	42,299	89,914
⑦資本の支出	15,466	5,869	45,126	1,898	6,051	600	-
⑧NCF(③-⑦)	41,784	194,457	644,201	62,311	80,485	57,829	117,357

物件番号	関西圏-11	関西圏-12	関西圏-13	関西圏-14	関西圏-15	関西圏-16	その他-1
物件名称	GLP 門真	GLP 西神	GLP 福崎	GLP 神戸西	GLP 深江浜	GLP 舞洲 I	GLP 盛岡
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							
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	75,294	45,729	135,390	195,817	135,200	494,994	28,263
④減価償却費	12,059	11,644	47,946	58,709	37,666	144,324	13,944
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	63,234	34,085	87,443	137,107	97,533	350,669	14,318
⑦資本的支出	1,448	8,720	3,571	370	140	2,892	1,732
⑧NCF (③-⑦)	73,846	37,009	131,819	195,447	135,060	492,102	26,531

物件番号	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5	その他-6	その他-7	その他-8
物件名称	GLP 富谷	GLP 郡山 I	GLP 郡山 III	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島 II	GLP 基山
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益			126,303				
②不動産賃貸事業費用			35,138				
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	15,296	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費			6,937				
水道光熱費			8,354				
修繕費			2,826				
損害保険料			277				
その他賃貸事業費用			1,447				
③NOI (①-②)	106,025	122,189	91,164	176,528	43,964	76,379	183,374
④減価償却費	31,363	41,924	27,262	35,054	7,827	23,687	64,146
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	74,661	80,264	63,901	141,474	36,137	52,692	119,228
⑦資本的支出	8,960	4,326	29,333	5,300	4,555	61	3,676
⑧NCF (③-⑦)	97,065	117,863	61,831	171,228	39,409	76,318	179,698

物件番号	その他-10	その他-11	その他-12	その他-13	その他-14	その他-15	その他-16
物件名称	GLP 仙台	GLP 江別	GLP 桑名	GLP 廿日市	GLP 小牧	GLP 扇町	GLP 広島
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							
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	175,810	59,990	122,529	67,231	311,383	45,184	113,658
④減価償却費	48,184	19,497	29,502	14,911	74,888	19,293	28,060
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	127,625	40,492	93,026	52,320	236,495	25,891	85,598
⑦資本的支出	64,259	8,362	-	-	6,888	2,094	16,330
⑧NCF (③-⑦)	111,551	51,628	122,529	67,231	304,495	43,090	97,328

物件番号	その他-17	その他-19	その他-20	その他-21	その他-22
物件名称	GLP 福岡	GLP 鳥栖 I	GLP 富谷IV	GLP 岡山総社 I	GLP 岡山総社 II
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益				419,272	370,222
②不動産賃貸事業費用				58,636	46,471
公租公課				-	-
外注委託費	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	26,925	23,324
水道光熱費				24,520	19,588
修繕費				517	478
損害保険料				806	799
その他賃貸事業費用				5,867	2,281
③NOI(①-②)	50,151	305,687	171,639	360,635	323,750
④減価償却費	13,914	101,357	46,061	87,295	84,257
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	36,236	204,329	125,578	273,339	239,492
⑦資本的支出	6,783	4,684	24,907	794	6,050
⑧NCF(③-⑦)	43,368	301,003	146,732	359,841	317,700

(注) 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。