

2022年3月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名

GLP 投資法人  
代表者名 執行役員 三浦嘉之  
(コード番号：3281)

資産運用会社名

GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 三浦嘉之  
問合せ先 執行役員 CFO 八木場真二  
(TEL. 03-3289-9630)

### 火災により被災した GLP 舞洲 II の現況と

#### 2022年2月期及び8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の保有物件である GLP 舞洲 II（以下「本物件」といいます。）において、2021年11月29日に発生した火災（以下「本火災」といいます。）により被災した本物件の建物について施工業者による調査結果を入手した結果、今後仮に修繕工事を行なったとしても現建物を継続使用できないことが判明いたしました。当該結果を踏まえ、本物件の賃貸借契約を2022年2月28日付で終了したこととすること等について、テナントである株式会社日立物流西日本と本日合意致しましたのでお知らせ致します。なお、本投資法人が本物件に付保している火災・利益保険（以下「本保険」といいます。）の補償範囲や保険金の支払時期等につきましては、確定までに相応の時間がかかる見込みです。

つきましては、本物件の建物滅失を踏まえ、GLP 舞洲 II に係る特別損失を計上する見込みとなりましたのでお知らせするとともに、2021年12月13日付「2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」で公表した2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況及び分配金の予想（以下「前回予想」といいます。）について、下記のとおり修正致しましたので、お知らせいたします。

## 1. 運用状況及び分配金の予想の修正

(1) 2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況及び分配金の予想修正の内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含ま ない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表 予想(A)	24,819	13,788	12,466	12,464	3,069	2,775	294
今回修正 予想(B)	24,658	14,117	12,799	8,380	3,141	1,866	1,275
増減額 (B-A)	△160	+328	+333	△4,083	+72	△909	+981
増減率	△0.6%	+2.4%	+2.7%	△32.8%	+2.3%	△32.8%	+333.7%

(2) 2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況及び分配金の予想修正の内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含ま ない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表 予想(A)	24,650	13,477	12,121	12,120	2,995	2,699	296
今回修正 予想(B)	24,543	12,930	11,594	16,393	3,017	2,667	350
増減額 (B-A)	△107	△547	△526	+4,273	+22	△32	+54
増減率	△0.4%	△4.1%	△4.3%	+35.3%	+0.7%	△1.2%	+18.2%

(注記)

1. 予想数値は別紙1「2022年2月期及び2022年8月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、今後の更なる新投資口発行、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金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。特に、本保険の補償範囲や金額は現時点で未確定であり、上記予想で2022年8月期に計上することを見込んでいる保険金受取額は最終的な保険金受取額とは異なる可能性があります。また、本火災に関連する損失及び収入は、本書の日付現在において入手可能な情報に基づき算出していますが、実際の金額と相違する可能性があります。本予想は、分配金及び利益超過分配金の額を補償するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は切り捨て、比率は四捨五入で表示しています。

## 2.修正の理由

### (1) 2022年2月期の運用状況及び分配金の予想修正について

本火災により本物件の建物が滅失したため、本物件に関する有形固定資産のうち、信託土地を除く信託建物等の帳簿価額に相当する金額 4,417 百万円を、2022年2月期の特別損失（以下「本損失」）に計上する見込みです。

一方、本物件に本投資法人が付保している本保険の補償範囲及び本投資法人が本保険に基づき受領する保険金収入については、本日現在において確定しておらず、2022年2月期には計上されない見込みです。

なお、本損失は、火災保険金収入が計上される時まで、税務上損金算入されません。したがって、2022年2月期においては、本損失相当金額について本投資法人の税務上の所得が会計上の利益を上回る、いわゆる「税会不一致」が生ずることとなります。その結果として生じ得る法人税等の課税負担を軽減し、投資主価値の流出を防ぐことを目的として、本投資法人は、本損失にほぼ相当する金額の一時差異等調整引当額（注）（以下「ATA」といいます。）4,414 百万円を 2022年2月期における利益超過分配金として分配し、当該税会不一致による課税負担を調整することを予定しています。

主としてこれらの一連の手続きにより、前回予想につき、算出の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

（注）「投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含みます。）」第 2 条第 2 項第 30 号。

### (2) 2022年8月期の運用状況及び分配金の予想修正について

本投資法人は、2022年8月期において、火災保険金収入の本書の日付現在の見積額 4,800 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。火災保険金収入の確定に伴い、本損失が税務上損金算入され、上記の税会不一致が解消する見込みです。そのため、本投資法人は、ATA4,414 百万円を 2022年8月期の分配金支払い時に全額戻し入れることを予定しています（注）。

主として上記の取扱いにより、前回予想につき、算出の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

（注）ATA の戻し入れは 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の減少要因となります。

なお、リーシング進捗状況の反映及び運用報酬の減少等により、2022年2月期及び2022年8月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）についてはいずれも前回発表予想に比べて増額を見込んでいます。

2022年2月期及び2022年8月期の1口当たり分配金の構成要素の概要については、別紙2「本予想における分配金の構成要素概要」をご参照ください。

以 上

【別紙1】

**2022年2月期及び2022年8月期 運用状況の予想の前提条件**

項目	前提条件
計算期間	2022年2月期（第20期） 2021年9月1日～2022年2月28日（181日） 2022年8月期（第21期） 2022年3月1日～2022年8月31日（184日）
保有資産	2021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受益権（86物件）から、同年12月28日付及び2022年3月1日付の2回に分けて、GLP 福崎に係る信託受益権を譲渡したことにより本投資法人の保有資産が合計85物件になること、その後2022年8月末まで運用資産に変動（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。なお、GLP 舞洲Ⅱについては2021年11月29日時点で信託建物等が火災により滅失している前提で、同年11月30日以降については当該物件の信託土地部分のみを保有資産として算出しています。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変動が生じる可能性があります。
発行済投資口数	・ 本日現在の4,490,369口を前提としています。
有利子負債	・ 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は346,520百万円です。 ・ 2022年2月期末のLTVは44.4%程度（2021年12月13日付で公表した2022年2月期末のLTV予想：44.1%）、2022年8月期末のLTVは44.3%程度（2021年12月13日付で公表した2022年8月期末のLTV予想：44.3%）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。 $LTV(\%) = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産} \times 100(\%)$
営業収益	・ 2021年12月28日付及び2022年3月1日付のGLP 福崎に係る信託受益権の譲渡により、不動産等売却益を2022年2月期に1,511百万円、2022年8月期に1,518百万円それぞれ計上することを見込んでいます。 ・ 本日現在、新型コロナウイルス感染症の影響による賃料減少等は発生していないため、営業収益の想定に同感染症の影響は含んでいません。 ・ 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、2022年2月期に418百万円、2022年8月期に634百万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。 ・ GLP 舞洲Ⅱに係る賃料収入等については、賃貸借契約終了日である2022年2月末日までは賃貸借契約に基づいて賃料が支払われること、2022年8月期においては賃料収入が得られ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"> <li>・ 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、2021年7月に取得した4物件（GLP座間（準共有持分70%）、GLP新座、GLP狭山日高I及びGLP六甲IV）の取得原価に算入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税は2022年2月期の費用には計上されず、2022年8月期に103百万円を想定しています。なお、取得原価に算入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税は98百万円と想定しています。</li> <li>・ 公租公課は、2022年2月期に1,821百万円、2022年8月期に1,915百万円を想定しています。</li> <li>・ 修繕費は、2022年2月期に123百万円、2022年8月期に98百万円を想定しています。</li> <li>・ 外注委託費は、2022年2月期に880百万円、2022年8月期に866百万円を想定しています。</li> <li>・ 減価償却費は、2022年2月期に4,372百万円、2022年8月期に4,340百万円を想定しています。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 減価償却費は、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。</li> </ul>
NOI (Net Operating Income)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ NOI（不動産等売却益を除いた営業収益から、減価償却費を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2022年2月期に19,402百万円、2022年8月期に19,035百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、2022年2月期に1,271百万円、2022年8月期に1,285百万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います。</li> <li>・ 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、2022年2月期に45百万円、2022年8月期に45百万円を想定しています。</li> </ul>
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2022年8月期において、火災保険金収入4,800百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。</li> </ul>
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2022年2月期において、GLP舞洲IIの信託建物等の帳簿価額に相当する金額4,417百万円を、特別損失として計上することを見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

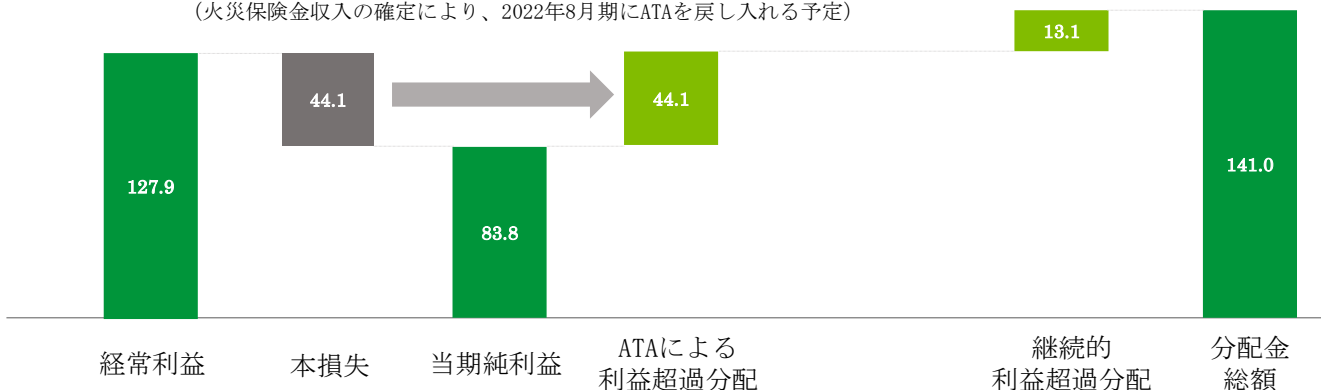
項目	前提条件
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2022年2月期における利益超過分配金総額は、下記の継続的利益超過分配金額にATAによる利益超過分配金額を加算して分配することを前提として算出しており、5,725百万円を想定しています。2022年8月期における利益超過分配金総額は、下記の継続的利益超過分配金額に、本火災による逸失利益等から火災保険金収入とATAの戻し入れ金額の差額相当分を控除した金額を加算して分配することを前提として算出しており、1,571百万円を想定しています。</li> <li>・ 本投資法人は、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、2022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%、2022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。</li> <li>・ 減価償却費は、運用資産の変動、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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">鑑定LTV (%) = A/B × 100 (%)</p> <p style="margin-left: 20px;">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</p> <p style="margin-left: 20px;">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</p> <p style="margin-left: 20px;">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。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

## 本予想における分配金の構成要素概要

### 2022年2月期 予想

(単位:億円)

税会不一致による課税を軽減するために、本損失分について、  
一時差異等調整引当額 (ATA) による利益超過分配を実施  
(火災保険金収入の確定により、2022年8月期にATAを戻し入れる予定)



### 2022年8月期 予想

(単位:億円)

本火災による逸失利益等から火災保険金収入とATAの戻し入れ金額等の差額相当分を控除した金額を一時的利益超過分配として実施

