

2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10月13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
 コーポ番号 3281 URL <https://www.glpjreit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 三浦 嘉之
 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) 三浦 嘉之
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 CFO (氏名) 八木場 真二
 TEL 03-3289-9630

有価証券報告書提出予定日 2021年11月26日 分配金支払開始予定日 2021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・英語いずれも開催))

(百万円未満切捨て)

1. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日～2021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	%
2021年8月期	23,855	8.5	13,062	5.6	11,763	5.4	11,761	7.8
2021年2月期	21,978	10.5	12,367	13.7	11,156	15.1	10,914	12.6

	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	%	%	%
2021年8月期	2,680	2.9	1.5	49.3
2021年2月期	2,631	3.0	1.6	50.8

(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	%	%
2021年8月期	2,619	11,760	429	1,926	3,048	13,686	99.9	2.9
2021年2月期	2,513	10,915	476	2,067	2,989	12,983	100.0	2.9

(注1) 2021年8月期及び2021年2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。

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 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) 2021年8月期及び2021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。2021年8月期の1口当たり利益超過分配金には、1口当たり145円の一時的利益超過分配金が含まれており、2021年2月期の1口当たり利益超過分配金には、1口当たり199円の一時的利益超過分配金が含まれております。詳細は3ページの④業績及び分配の概要をご参照下さい。

(注4) 2021年8月期及び2021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2021年8月期が0.005、2021年2月期が0.006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
2021年8月期	785,480	415,543	52.9	92,541
2021年2月期	742,022	390,101	52.6	89,809

(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
2021年8月期	21,503	△ 50,301	30,520	25,904
2021年2月期	14,641	△ 97,829	88,044	24,180

2. 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
2022年2月期	23,332	△2.2	12,347	△5.5	11,025	△6.3	11,023	△6.3	2,454	294	2,748
2022年8月期	23,286	△0.2	12,167	△1.5	10,812	△1.9	10,810	△1.9	2,407	296	2,703

(参考)1口当たり予想当期純利益 (2022年2月期) 2,454円 (2022年8月期) 2,407円

(注) 2022年2月期における各収益指標の減少は、主に2021年8月期に計上したGLP桶川の売却益の業績寄与がなくなった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) 2021年8月期 4,490,369口 2021年2月期 4,343,664口

② 期末自己投資口数 2021年8月期 0口 2021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、26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、5～7ページ記載の「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）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	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	39

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 86 物件、取得価格合計 788,031 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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による個人消費の低迷が続く一方、企業の設備投資意欲の回復等を要因として、プラス成長となる見込みです。また、景気の先行きにつきましても、変異株の感染拡大への懸念を背景とした不透明感が残るものの、ワクチン接種の進捗等に伴い、持ち直しへの期待感がみられます。

先進的物流施設の賃貸市場においては、電子商取引企業およ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。このような環境の下、2021 年 6 月末時点における同年新規供給予定の大型マルチテナント型物流施設に対するテナント内定率(注 2)については、首都圏では約 7 割、近畿圏では約 9 割に到達するなど、先進的物流施設への需給バランスは、引き続き安定して推移しております。

物流不動産取引市場では、金融緩和の継続、底堅い需要、安定した賃料収入の見通し等を背景に、年金基金や保険会社等をはじめとした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おります。その結果、取引利回りは引き続き低下基調にあるため、物流不動産の価格は高水準となっています。

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を目的として、既存物件のうち GLP 桶川にかかる信託受益権を 2021 年 5 月 31 日付にて譲渡しました（譲渡価格：3,580 百万円、売却益：1,188 百万円(注 3)）。

また、新規物件取得によるポートフォリオの質および収益性の向上の両立を目的として、J-REIT 初となる短縮マーケティング型のグローバル・オフリングである Accelerated Global Offering を実行し、当該増資及び新規借入れによる調達資金をもって、本資産運用会社の優先交渉権対象物件 10 物件のうち、GLP 開発物件 3 物件（GLP 座間（準共有持分 70%）、GLP 新座、GLP 狭山日高 I）及び第三者物件 1 物件（GLP 六甲 IV）の計 4 物件を 2021 年 7 月 15 日付にて取得しました（取得価格合計：49,319 百万円）。

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 18 期連続での賃料増額を達成しております。

上記の取り組みおよ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 86 物件（取得価格合計 788,031 百万円）、当期末時点のポートフォリオ稼働率は 99.8%と良好な水準を維持しております。なお、当期末の鑑定評価額合計は 963,758 百万円となっており、含み益は 209,612 百万円、含み益率(注 4)は 27.8%に達しました。(注 1) 出所：シービーアールイー株式会社

(注 2)「テナント内定率」は、各調査時点における賃貸借契約の内定率を示し、各年の竣工済み及び供給予定の物流施設に係る新規供給床面積の合計値に対する、各調査時点における賃貸募集を停止していることが把握できる場合の面積の合計値の比率をいいます。

(注 3) 譲渡価格と帳簿価額の差額から売却諸経費を控除して算出しています。

(注 4) 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、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、強固なバンクリ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、2020年12月11日に銀行借入により資金調達した5,000百万円を、2021年3月23日発行の第17回無担保投資法人債(J-REITのサステナビリティボンドとして初の年限20年の超長期債)によりリファイナンスしました。また、2015年5月1日に銀行借入により資金調達した3,800百万円を、2021年4月30日実行の期間1年の銀行借入によりリファイナンスを行いました。さらに、2021年7月15日付取得4物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、同日付で16,940百万円の新規の借入れを実施しました。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は346,520百万円(借入金残高301,820百万円、投資法人債残高44,700百万円)、LTVは44.1%となっております。

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) 第2回、第4回から第6回及び第8回から第17回の無担保投資法人債に対する格付です。

④業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益23,855百万円、営業利益13,062百万円、経常利益11,763百万円、当期純利益11,761百万円となりました。

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4,490,369口の整数倍である11,760,276,411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2,619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(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おります。

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4,251百万円の100分の30にほぼ相当する額である1,275,264,796円を継続的利益超過分配として、また、新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、651,103,505円を一時的利益超過分配として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は429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4,251百万円から当期の資本的支出額1,119百万円を控除した金額は3,131百万円となります。

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86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822百万円です。

(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、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。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。
- (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) 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)」と称しており、その契約形態の対象資産 (OTA 対象資産) を言います。

②決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③運用状況の見通し

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「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) 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
2022 年 2 月期	23,332	△2.2	12,347	△5.5	11,025	△6.3	11,023	△6.3	2,454	294	2,748
2022 年 8 月期	23,286	△0.2	12,167	△1.5	10,812	△1.9	10,810	△1.9	2,407	296	2,703

(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) 2022 年 2 月期における各収益指標の減少は、主に 2021 年 8 月期に計上した GLP 桶川の売却益の業績寄与がなくなったことによるものです。

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) 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 20 期 2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 日 (181 日) 第 21 期 2022 年 3 月 1 日～2022 年 8 月 31 日 (184 日)
保有資産	・ 第 19 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 86 物件について、その後 2022 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 4,490,369 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 346,520 百万円です。 ・ 2021 年 12 月 20 日満期予定の借入金 9,200 百万円、2022 年 1 月 14 日満期予定の 980 百万円、850 百万円、610 百万円及び 2022 年 2 月 28 日満期予定の借入金 10,050 百万円、5,000 百万円及び 2022 年 8 月期中に満期を迎える借入金合計 300 百万円について、2022 年 2 月期又は 2022 年 8 月期中に手許資金による返済又は借入金等によりリファイナンスを行うことを前提としています。 2022 年 2 月期末の LTV は 44.2%、2022 年 8 月期末の LTV は 44.4%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	・ 本書の日付現在、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 426 百万円、2022 年 8 月期に 690 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。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、GLP新座、GLP狭山日高I、GLP六甲IV）の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、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18百万円です。 ・公租公課は、2022年2月期に1,821百万円、2022年8月期に1,925百万円を想定しています。 ・修繕費は、2022年2月期に116百万円、2022年8月期に96百万円を想定しています。 ・外注委託費は、2022年2月期に886百万円、2022年8月期に883百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2022年2月期に4,412百万円、2022年8月期に4,445百万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、2022年2月期に19,562百万円、2022年8月期に19,403百万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等として、2022年2月期に1,274百万円、2022年8月期に1,307百万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わた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、2022年2月期に45百万円、2022年8月期に45百万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"> ・ 2022 年 2 月期及び 2022 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、2022 年 2 月期及び 2022 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 (%) = $A/B \times 100$ (%) 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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2021年2月28日	当期 2021年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,733,994	14,635,890
信託現金及び信託預金	10,446,665	11,268,240
営業未収入金	1,972,684	1,804,834
前払費用	772,452	701,160
未収消費税等	2,413,321	—
その他	6,276	18,122
流動資産合計	29,345,395	28,428,247
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	299,212,210	316,757,439
減価償却累計額	△ 43,409,961	△ 47,143,492
信託建物 (純額)	255,802,249	269,613,946
信託構築物	6,730,834	6,841,921
減価償却累計額	△ 2,447,878	△ 2,633,488
信託構築物 (純額)	4,282,955	4,208,433
信託機械及び装置	58,088	65,088
減価償却累計額	△ 53,079	△ 53,557
信託機械及び装置 (純額)	5,008	11,531
信託工具、器具及び備品	295,374	305,131
減価償却累計額	△ 172,265	△ 185,601
信託工具、器具及び備品 (純額)	123,108	119,530
信託土地	449,591,434	477,319,601
有形固定資産合計	709,804,756	751,273,042
無形固定資産		
信託借地権	—	2,872,902
無形固定資産合計	—	2,872,902
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	2,488,454	2,486,767
繰延税金資産	—	53
敷金及び保証金	10,646	10,646
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	2,502,100	2,500,466
固定資産合計	712,306,856	756,646,410
繰延資産		
投資口交付費	181,748	198,853
投資法人債発行費	188,006	207,354
繰延資産合計	369,755	406,208
資産合計	742,022,007	785,480,865

(単位：千円)

	前期 2021年2月28日	当期 2021年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	393,788	406,114
短期借入金	5,000,000	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	33,660,000	29,860,000
未払金	2,969,455	3,268,296
未払費用	143,028	173,211
未払法人税等	605	1,564
未払消費税等	—	27,963
前受金	3,783,409	4,057,702
預り金	—	105,930
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	632,664	148,845
災害損失引当金	241,327	—
流動負債合計	46,824,279	44,349,628
固定負債		
投資法人債	39,700,000	44,700,000
長期借入金	251,220,000	265,660,000
預り敷金及び保証金	13,725,901	14,421,323
信託預り敷金及び保証金	450,623	806,503
固定負債合計	305,096,525	325,587,826
負債合計	351,920,804	369,937,455
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	392,463,082	419,126,862
出資総額控除額	△ 13,279,871	△ 15,347,455
出資総額 (純額)	379,183,211	403,779,407
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	10,917,991	11,764,002
剰余金合計	10,917,991	11,764,002
投資主資本合計	390,101,202	415,543,410
純資産合計	※1 390,101,202	※1 415,543,410
負債純資産合計	742,022,007	785,480,865

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 19,696,039	※1 21,123,504
その他賃貸事業収入	※1 1,202,876	※1 1,543,698
不動産等売却益	※2 1,079,321	※2 1,188,585
営業収益合計	21,978,236	23,855,788
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,159,268	※1 8,014,389
資産運用報酬	2,279,180	2,612,195
資産保管手数料	8,549	9,468
一般事務委託手数料	26,503	29,101
役員報酬	3,960	3,960
会計監査人報酬	13,500	13,500
租税公課	29,974	22,337
その他営業費用	89,519	88,521
営業費用合計	9,610,455	10,793,472
営業利益	12,367,781	13,062,315
営業外収益		
受取利息	112	126
未払分配金戻入	546	573
消費税等還付加算金	1,905	2,088
災害損失引当金戻入額	—	7,800
営業外収益合計	2,564	10,589
営業外費用		
支払利息	688,648	743,094
投資法人債利息	125,992	154,630
投資法人債発行費償却	13,826	14,137
融資関連費用	275,865	317,819
投資口交付費償却	57,399	52,191
投資口公開関連費用	50,322	25,531
その他	2,113	2,330
営業外費用合計	1,214,169	1,309,735
経常利益	11,156,176	11,763,169
特別損失		
災害損失引当金繰入額	※3 241,327	—
特別損失合計	241,327	—
税引前当期純利益	10,914,849	11,763,169
法人税、住民税及び事業税	605	1,583
法人税等調整額	50	△ 53
法人税等合計	655	1,530
当期純利益	10,914,194	11,761,638
前期繰越利益	3,797	2,363
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	10,917,991	11,764,002

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年9月1日 至 2021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		
当期末残高	338,643,980	△11,698,628	326,945,351	9,698,370	9,698,370	336,643,722	336,643,722
当期変動額							
新投資口の発行	53,819,102		53,819,102			53,819,102	53,819,102
利益超過分配		△1,581,243	△1,581,243			△1,581,243	△1,581,243
剰余金の配当				△9,694,573	△9,694,573	△9,694,573	△9,694,573
当期純利益				10,914,194	10,914,194	10,914,194	10,914,194
当期変動額合計	53,819,102	△1,581,243	52,237,859	1,219,620	1,219,620	53,457,480	53,457,480
当期末残高	※1 392,463,082	△13,279,871	379,183,211	10,917,991	10,917,991	390,101,202	390,101,202

当期 (自 2021年3月1日 至 2021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		
当期末残高	392,463,082	△13,279,871	379,183,211	10,917,991	10,917,991	390,101,202	390,101,202
当期変動額							
新投資口の発行	26,663,780		26,663,780			26,663,780	26,663,780
利益超過分配		△2,067,584	△2,067,584			△2,067,584	△2,067,584
剰余金の配当				△10,915,627	△10,915,627	△10,915,627	△10,915,627
当期純利益				11,761,638	11,761,638	11,761,638	11,761,638
当期変動額合計	26,663,780	△2,067,584	24,596,196	846,011	846,011	25,442,207	25,442,207
当期末残高	※1 419,126,862	△15,347,455	403,779,407	11,764,002	11,764,002	415,543,410	415,543,410

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期	当期
	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
I 当期末処分利益	10,917,991,575	11,764,002,702
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	2,067,584,064	1,926,368,301
III 分配金額	12,983,211,696	13,686,644,712
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,989)	(3,048)
うち利益分配金	10,915,627,632	11,760,276,411
(うち1口当たり利益分配金)	(2,513)	(2,619)
うち利益超過分配金	2,067,584,064	1,926,368,301
(うち1口当たり利益超過分配金)	(476)	(429)
IV 次期繰越利益	2,363,943	3,726,291
分配金の額の算出方法		

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。

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10,915,627,632円を、利益分配金として分配することとしました。

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。

かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である4,011,506,422円から当期の資本的支出額である1,094,143,906円を控除した金額として算定される上限額2,917,362,516円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である4,011,506,422円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,203,194,928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、また、当期については新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達及び災害損失引当金の計上による1口当たり分配金の減少額を199円と見積り、総額864,389,136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。

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。

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11,760,276,411円を、利益分配金として分配することとしました。

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。

かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である4,251,034,845円から当期の資本的支出額である1,119,840,122円を控除した金額として算定される上限額3,131,194,723円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である4,251,034,845円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,275,264,796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、また、当期については新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達等による1口当たり分配金の減少額を145円と見積り、総額651,103,505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。

(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。

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を行うことができるものとしております。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 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	10,914,849	11,763,169
減価償却費	4,011,506	4,251,034
固定資産除却損	14,387	—
投資法人債発行費償却	13,826	14,137
投資口交付費償却	57,399	52,191
受取利息	△ 112	△ 126
未払分配金戻入	△ 546	△ 573
支払利息	814,641	897,725
災害損失引当金繰入額	241,327	—
災害損失引当金戻入額	—	△ 7,800
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 28,869	167,850
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 239,008	71,292
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 2,009,079	2,413,321
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△ 1,153	△ 11,845
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 665,884	1,687
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 2,966	12,326
未払金の増減額 (△は減少)	262,323	276,710
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	27,963
前受金の増減額 (△は減少)	337,624	274,292
預り金の増減額 (△は減少)	△ 70,054	105,930
信託有形固定資産の売却による減少額	1,788,453	2,296,029
小計	15,438,664	22,605,316
利息の受取額	112	126
利息の支払額	△ 795,693	△ 867,542
法人税等の支払額	△ 1,527	△ 624
災害損失の支払額	—	△ 233,527
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,641,556	21,503,748
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	△ 99,861,738	△ 47,995,653
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 2,872,902
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,076,888	543,761
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	298,063	701,422
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 342,868	△ 677,701
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 97,829,656	△ 50,301,072
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	5,000,000	6,300,000
短期借入金の返済による支出	△ 15,800,000	△ 5,000,000
長期借入れによる収入	52,480,000	14,440,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 3,800,000
投資法人債の発行による収入	8,500,000	5,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 4,500,000	—
投資法人債発行費の支出	△ 52,327	△ 33,485
投資口の発行による収入	53,691,505	26,594,484
利益分配金の支払額	△ 9,694,165	△ 10,913,378
利益超過分配金の支払額	△ 1,581,005	△ 2,066,826
財務活動によるキャッシュ・フロー	88,044,006	30,520,794
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,855,907	1,723,470
現金及び現金同等物の期首残高	19,324,752	24,180,659
現金及び現金同等物の期末残高	※1 24,180,659	※1 25,904,130

- (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 2～60 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	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. 引当金の計上基準	災害損失引当金 2021 年 2 月に発生した福島県沖地震により被災した資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
5. 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 18,075 千円、当期は 98,678 千円です。
6. 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。
7. 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。

8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>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。</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> <p>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。</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. 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 2021 年 2 月 28 日	当期 2021 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	当期
	自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 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	19,009,061	20,377,328
共益費収入	686,977	746,175
計	19,696,039	21,123,504
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	548,336	641,360
駐車場収入	97,516	106,703
発電設備賃貸収入	406,983	646,638
その他営業収入	150,039	148,995
計	1,202,876	1,543,698
不動産賃貸事業収益合計	20,898,915	22,667,202
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,563,206	1,825,656
外注委託費	763,024	840,331
水道光熱費	409,679	502,753
修繕費	161,132	182,078
損害保険料	90,596	97,598
減価償却費	4,011,506	4,251,034
その他賃貸事業費用	160,121	314,936
不動産賃貸事業費用合計	7,159,268	8,014,389
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,739,647	14,652,813

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日)

(単位：千円)

GLP 廿日市	
不動産等売却収入	2,930,000
不動産等売却原価	1,788,453
その他売却費用	62,225
不動産等売却益	1,079,321

当期 (自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 日)

(単位：千円)

GLP 桶川	
不動産等売却収入	3,580,000
不動産等売却原価	2,296,029
その他売却費用	95,384
不動産等売却益	1,188,585

※3. 特別損失の内訳

前期 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	当期 自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 日
2021 年 2 月に発生した福島県沖地震により被災した資産の原状回復費用等の支出見込額を災害損失引当金繰入額 241,327 千円として計上しています。	—

(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 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	当期 自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 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	4,343,664 口	4,490,369 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 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	当期 自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 日
現金及び預金	13,733,994	14,635,890
信託現金及び信託預金	10,446,665	11,268,240
現金及び現金同等物	24,180,659	25,904,130

(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 2021 年 2 月 28 日	当期 2021 年 8 月 31 日
1 年内	37,361,267	39,135,369
1 年超	83,063,232	84,730,744
合計	120,424,499	123,866,113

(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 (2021 年 2 月 28 日)

2021 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	13,733,994	13,733,994	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,446,665	10,446,665	—
資産計	24,180,659	24,180,659	—
(1) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2) 1 年内返済予定の長期借入金	33,660,000	33,714,791	54,791
(3) 投資法人債	39,700,000	39,382,810	△317,190
(4) 長期借入金	251,220,000	252,319,764	1,099,764
負債計	329,580,000	330,417,366	837,366
デリバティブ取引	—	—	—

当期 (2021 年 8 月 31 日)

2021 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	14,635,890	14,635,890	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,268,240	11,268,240	—
資産計	25,904,130	25,904,130	—
(1) 短期借入金	6,300,000	6,300,000	—
(2) 1 年内返済予定の長期借入金	29,860,000	29,882,927	22,927
(3) 投資法人債	44,700,000	44,881,130	181,130
(4) 長期借入金	265,660,000	267,979,422	2,319,422
負債計	346,520,000	349,043,479	2,523,479
デリバティブ取引	—	△3,722	△3,722

(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。

(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) 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
	2021 年 2 月 28 日	2021 年 8 月 31 日
1 年内返還予定の預り敷金及び保証金	632,664	148,845
預り敷金及び保証金	13,725,901	14,421,323
信託預り敷金及び保証金	450,623	806,503
合計	14,809,190	15,376,672

1 年内返還予定の預り敷金及び保証金、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 (2021 年 2 月 28 日)

(単位: 千円)

	1 年以内
現金及び預金	13,733,994
信託現金及び信託預金	10,446,665
合計	24,180,659

当期 (2021 年 8 月 31 日)

(単位: 千円)

	1 年以内
現金及び預金	14,635,890
信託現金及び信託預金	11,268,240
合計	25,904,130

(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 (2021 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	—	1,500,000	2,000,000	2,000,000	1,500,000	32,700,000
長期借入金	33,660,000	34,200,000	29,320,000	26,760,000	36,250,000	124,690,000
合計	33,660,000	35,700,000	31,320,000	28,760,000	37,750,000	157,390,000

当期 (2021 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	2,000,000	1,500,000	—	37,700,000
長期借入金	29,860,000	42,200,000	29,470,000	30,320,000	29,730,000	133,940,000
合計	29,860,000	45,700,000	31,470,000	31,820,000	29,730,000	171,640,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2021 年 2 月 28 日) 及び当期 (2021 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 (2021 年 2 月 28 日) 及び当期 (2021 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 (2021 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	250,010,000	217,200,000	(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 (2021 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	263,820,000 (注1)	234,810,000 (注1)	△3,722 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、2021 年 8 月 30 日付で締結した金利スワップ契約の契約額 (3,170 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 2021 年 9 月 1 日です。

(注2) 上記の 2021 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「(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 (2021 年 2 月 28 日) 及び当期 (2021 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 (2021 年 2 月 28 日) 及び当期 (2021 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 (2021 年 2 月 28 日) 及び当期 (2021 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
	2021年2月28日	2021年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	53
繰延税金資産合計	—	53
繰延税金資産の純額	—	53

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
	2021年2月28日	2021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	△31.45
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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021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 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 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)	2,785,001	未払金	2,191,217

(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、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491,171千円及び売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬14,650千円を含んでいます。

当期 (自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 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)	2,876,690	未払金	2,503,094

(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、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246,595千円及び売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬17,900千円を含んでいます。

(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 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	当期 自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	615,549,462	709,804,756
期中増減額	94,255,293	44,341,187
期末残高	709,804,756	754,145,944
期末時価	892,658,000	963,758,000

(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7物件 (GLP 横浜 (準共有持分60%)、GLP 狭山日高II、GLP 東扇島III、GLP 浦安II、GLP 柏II、GLP 八千代II及びGLP 六甲III) の取得 (98,975,497千円) によるものであり、主な減少理由は1物件 (GLP 廿日市) の譲渡 (1,788,453千円) 及び減価償却費 (4,011,506千円) の計上によるものです。当期の主な増加理由は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 (49,761,412千円) によるものであり、主な減少理由は1物件 (GLP 桶川) の譲渡 (2,296,029千円) 及び減価償却費 (4,251,034千円) 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、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、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及び GLP 座間

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 辰巳Ⅱa、GLP 門真、GLP 福崎、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 藤前、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及び GLP 六甲Ⅳ

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 (2021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)	10,019,890	10,879,025	1,079,321	21,978,236
セグメント利益	6,473,044	7,266,602	△1,371,865	12,367,781
セグメント資産	356,369,134	366,033,318	19,619,554	742,022,007
その他の項目				
減価償却費	1,746,112	2,265,394	—	4,011,506
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	54,648,808	45,420,832	—	100,069,641

(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1,079,321千円は、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△1,371,865千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,451,187千円および報告セグメントに帰属しない不動産等売却益1,079,321千円の合計額です。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19,619,554千円は、流動資産16,755,282千円、投資その他の資産2,494,516千円及び繰延資産369,755千円です。

当期 (2021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)	11,183,393	11,483,809	1,188,585	23,855,788
セグメント利益	7,143,829	7,508,984	△1,590,497	13,062,315
セグメント資産	384,935,060	382,386,291	18,159,514	785,480,865
その他の項目				
減価償却費	1,868,623	2,382,411	—	4,251,034
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	30,195,724	20,692,527	—	50,888,252

(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1,188,585千円は、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△1,590,497千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,779,083千円および報告セグメントに帰属しない不動産等売却益1,188,585千円の合計額です。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18,159,514千円は、流動資産15,259,478千円、投資その他の資産2,493,827千円及び繰延資産406,208千円です。

(関連情報)

前期 (自 2020年9月1日 至 2021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 2021年3月1日 至 2021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 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	当期 自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 日
1 口当たり純資産額	89,809 円	92,541 円
1 口当たり当期純利益	2,631 円	2,680 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 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日	当期 自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 日
当期純利益	10,914,194 千円	11,761,638 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	10,914,194 千円	11,761,638 千円
期中平均投資口数	4,147,911 口	4,388,472 口

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(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	
2016年9月1日	公募増資	247,507	2,841,291	28,561	209,804	(注2)
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3)
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4)
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5)
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6)
2018年3月1日	公募増資	529,922	3,383,000	56,095	264,760	(注7)
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8)
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9)
2018年9月3日	公募増資	411,013	3,813,694	42,620	308,605	(注10)
2018年9月26日	新投資口発行 (第三者割当)	19,726	3,833,420	2,045	310,651	(注11)
2018年11月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,017	309,633	(注12)
2019年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,134	308,499	(注13)
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14)
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15)
2020年6月29日	海外募集	149,560	3,982,980	20,700	326,945	(注16)
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17)

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	
2020 年 12 月 7 日	公募増資	345,346	4,328,326	51,530	376,894	(注 18)
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 19)
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 20)
2021 年 7 月 6 日	公募増資	142,513	4,486,177	25,901	403,017	(注 21)
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 22)

(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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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。

(注10) 1口当たり発行価格107,130円(発行価額103,697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103,697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) 2018年10月15日開催の投資法人役員会において、第13期(2018年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり299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13) 2019年4月15日開催の投資法人役員会において、第14期(2019年2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5月21日よりその支払いを開始しました。

(注14) 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15) 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16) 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 17) 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 18) 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 19) 1 口当たり発行価額 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 20) 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 21) 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 22) 1 口当たり発行価額 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。

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 2021年2月28日		当期 2021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	460,958	62.1	504,526	64.2
	関西圏	159,710	21.5	161,094	20.5
	その他	89,136	12.0	88,525	11.3
小計		709,804	95.7	754,145	96.0
預金・その他の資産		32,217	4.3	31,334	4.0
資産総額 (注5) (注6)		742,022 (709,804)	100.0 (95.7)	785,480 (754,145)	100.0 (96.0)

	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)	351,920	47.4	369,937	47.1
純資産総額 (注5)	390,101	52.6	415,543	52.9

(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、2021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	21,286	32,100	2.9	56,757.92	56,757.92	100.0	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,795	7,270	0.6	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,277	10,400	1.0	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,401	6,510	0.6	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	14,134	20,200	1.9	101,623.60	101,623.60	100.0	3
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,861	2,250	0.2	10,465.03	10,465.03	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,271	15,900	1.5	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,138	3,090	0.3	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	17,021	27,500	2.4	101,272.40	100,345.84	99.1	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,336	10,500	0.9	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,800	5,800	0.5	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,050	14,900	1.2	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	13,809	23,500	1.9	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,779	7,070	0.6	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,165	10,400	1.0	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	2,927	4,760	0.4	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,541	8,210	0.8	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	17,583	23,800	2.4	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,562	8,960	0.8	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	34,320	49,800	4.6	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,397	13,300	1.5	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,240	5,890	0.7	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,118	10,400	1.1	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,419	3,440	0.3	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注8)	15,500	14,973	18,500	2.0	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	20,064	27,000	2.7	74,176.27	74,176.27	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,537	12,700	1.4	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,354	5,750	0.6	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,405	8,260	0.9	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,683	8,910	1.0	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,668	19,200	2.1	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,250	20,000	2.3	44,355.46	44,355.46	100.0	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,827	6,460	0.7	23,832.60	23,832.60	100.0	1
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	40,639	44,500	5.1	95,312.41	95,312.41	100.0	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	12,102	12,700	1.5	42,187.92	42,187.92	100.0	3
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	7,710	7,756	8,660	1.0	31,576.60	31,576.60	100.0	1
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	2,365	2,466	2,680	0.3	11,362.32	11,362.32	100.0	1
関東圏-41	GLP 狭山日高 Ⅱ	21,630	21,590	23,300	2.7	75,719.13	75,719.13	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)
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	6,320	6,528	6,810	0.8	29,787.10	29,787.10	100.0	1
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	16,885	16,893	17,600	2.1	47,192.44	47,192.44	100.0	1
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	8,106	8,099	8,930	1.0	32,363.57	32,363.57	100.0	1
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	13,039	13,002	14,500	1.7	54,240.25	54,240.25	100.0	1
関東圏-46	GLP 座間 (注9)	29,653	29,839	30,100	3.8	79,908.14	79,632.53	99.7	18
関東圏-47	GLP 新座	7,191	7,238	8,590	0.9	30,017.25	30,017.25	100.0	1
関東圏-48	GLP 狭山日高 Ⅰ	10,300	10,365	11,900	1.3	39,579.04	39,579.04	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,481	6,650	0.6	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,423	10,900	1.0	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	7,759	12,900	1.2	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,007	2,920	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,897	6,560	0.7	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,696	32,700	3.2	110,224.41	110,224.41	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,996	2,760	0.3	12,315.21	12,315.21	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1,968	2,990	0.3	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,747	2,380	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	3,016	4,470	0.4	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,392	3,500	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,412	4,920	0.5	24,167.83	24,167.83	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,452	7,980	0.9	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,493	5,070	0.6	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	18,580	20,300	2.5	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	35,086	42,400	4.6	128,520.37	128,342.94	99.9	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,349	7,970	0.9	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,682	2,940	0.3	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,543	4,810	0.6	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,879	9,080	1.0	26,938.02	26,938.02	100.0	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	7,964	8,750	1.0	31,239.46	31,239.46	100.0	2
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	2,175	2,263	2,780	0.3	12,478.46	12,478.46	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	708	868	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,814	4,040	0.4	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,563	4,770	0.5	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,581	2,890	0.3	27,671.51	23,044.29	83.3	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,777	8,750	0.8	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,181	1,760	0.2	13,527.76	13,527.76	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,085	3,060	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,364	6,490	0.7	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,097	7,200	0.7	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,381	2,420	0.2	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,202	4,470	0.5	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,871	15,500	1.4	52,709.97	52,709.97	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)
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,358	1,690	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,488	4,590	0.5	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	8,949	11,100	1.3	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	GLP 富谷IV	5,940	5,606	6,720	0.8	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	12,317	13,400	1.6	63,015.53	62,845.68	99.7	5
その他-22	GLP 岡山総社 II	12,700	12,202	13,200	1.6	63,234.92	62,986.79	99.6	5
その他-23	GLP 藤前	1,980	1,971	2,110	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1
ポートフォリオ合計		788,031	754,145	963,758	100.0	3,346,017.93	3,339,243.05	99.8	169

(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。

(注9) GLP 座間は不動産信託受益権の70%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」は信託受益権の準共有持分割合(70%)を乗じた数値を記載しています。

③ 賃貸借の概況及び損益状況

第 19 期 (自 2021 年 3 月 1 日 至 2021 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	724,707						
② 不動産賃貸事業費用	140,346						
公租公課	56,429	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	38,879						
水道光熱費	34,140						
修繕費	4,423						
損害保険料	1,986						
その他賃貸事業費用	4,487						
③NOI (①-②)	584,361	154,698	230,735	140,476	250,328	51,010	313,478
④減価償却費	67,882	41,358	29,064	34,365	124,688	17,611	92,674
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	516,478	113,339	201,670	106,111	125,640	33,399	220,804
⑦資本的支出	22,923	22,946	1,990	6,990	134,294	5,320	110,295
⑧NCF (③-⑦)	561,438	131,752	228,745	133,486	116,034	45,690	203,183

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		692,022					
② 不動産賃貸事業費用		129,426					
公租公課	非開示 (注 1)	50,492	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		42,164					
水道光熱費		31,230					
修繕費		1,092					
損害保険料		3,000					
その他賃貸事業費用		1,446					
③NOI (①-②)	79,789	562,595	195,172	108,379	277,306	431,136	122,890
④減価償却費	28,209	134,895	41,382	23,573	56,336	85,678	11,198
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	51,579	427,699	153,790	84,805	220,970	345,457	111,692
⑦資本的支出	10,137	14,485	11,444	16,218	10,620	28,562	2,240
⑧NCF (③-⑦)	69,652	548,110	183,728	92,160	266,686	402,574	120,650

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	91 (注 2)
① 不動産賃貸事業収益						1,122,471	
② 不動産賃貸事業費用						237,444	
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)	85,241	非開示 (注 1)
外注委託費						63,784	
水道光熱費						80,443	
修繕費						1,712	
損害保険料						3,085	
その他賃貸事業費用						3,177	
③NOI (①-②)	219,704	90,868	189,414	472,494	160,618	885,026	37,759
④減価償却費	39,327	21,851	41,399	108,602	21,111	183,772	12,700
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	180,377	69,016	148,014	363,891	139,506	701,254	25,058
⑦資本的支出	-	15,276	2,498	22,525	17,453	24,298	-
⑧NCF (③-⑦)	219,704	75,592	186,916	449,968	143,165	860,728	37,759

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		173,538			492,792		
② 不動産賃貸事業費用		33,709			89,651		
公租公課		8,072			38,933		
外注委託費		9,134			26,287		
水道光熱費		6,526			20,245		
修繕費		605			1,624		
損害保険料		557			1,600		
その他賃貸事業費用		8,813			961		
③NOI(①-②)	260,041	139,828	220,028	69,843	403,140	500,199	290,868
④減価償却費	18,975	24,562	48,979	11,898	64,645	116,114	74,445
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	241,066	115,266	171,049	57,944	338,495	384,084	216,423
⑦資本的支出	14,217	17,338	11,213	27,830	2,927	-	-
⑧NCF(③-⑦)	245,824	122,490	208,815	42,013	400,213	500,199	290,868

物件番号	関東圏-31	関東圏-32	関東圏-33	関東圏-34	関東圏-35	関東圏-36	関東圏-37
物件名称	GLP 野田吉春	GLP 浦安	GLP 船橋Ⅱ	GLP 三郷	GLP 新砂	GLP 湘南	GLP 横浜
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益					475,970		972,333
② 不動産賃貸事業費用					73,067		208,422
公租公課					32,244		60,709
外注委託費					18,766		49,088
水道光熱費					11,969		33,117
修繕費					2,272		32,492
損害保険料					1,423		3,485
その他賃貸事業費用					6,390		29,529
③NOI(①-②)	118,095	146,295	177,041	369,342	402,902	141,506	763,911
④減価償却費	30,452	34,557	36,826	53,837	39,949	24,623	97,260
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	87,643	111,738	140,214	315,505	362,953	116,883	666,651
⑦資本的支出	1,736	19,674	14,830	3,760	21,670	-	36,950
⑧NCF(③-⑦)	116,359	126,621	162,211	365,582	381,232	141,506	726,960

物件番号	関東圏-38	関東圏-39	関東圏-40	関東圏-41	関東圏-42	関東圏-43	関東圏-44
物件名称	GLP 川島	GLP 船橋Ⅳ	GLP 東扇島Ⅱ	GLP 狭山日高Ⅱ	GLP 東扇島Ⅲ	GLP 浦安Ⅱ	GLP 柏Ⅱ
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	323,808						
② 不動産賃貸事業費用	56,467						
公租公課	23,647						
外注委託費	19,572						
水道光熱費	10,966						
修繕費	129						
損害保険料	1,505						
その他賃貸事業費用	647						
③NOI(①-②)	267,340	180,400	54,711	473,359	141,351	321,640	171,339
④減価償却費	58,911	17,479	6,202	106,584	24,102	66,545	37,530
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	208,429	162,920	48,508	366,775	117,249	255,094	133,808
⑦資本的支出	-	13,797	10,414	1,990	11,979	11,663	1,280
⑧NCF(③-⑦)	267,340	166,603	44,297	471,369	129,371	309,977	170,059

物件番号	関東圏-45	関東圏-46	関東圏-47	関東圏-48	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3
物件名称	GLP 八千代Ⅱ	GLP 座間	GLP 新座	GLP 狭山日高Ⅰ	GLP 枚方	GLP 枚方Ⅱ	GLP 舞洲Ⅱ
運用日数	184	48	48	48	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							
外注委託費	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)
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)	260,864	162,325	45,148	63,985	172,691	207,354	280,860
④減価償却費	72,797	31,333	13,318	16,563	21,924	36,108	97,926
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	188,067	130,992	31,830	47,422	150,766	171,245	182,934
⑦資本的支出	2,600	154	-	-	4,890	65,279	10,038
⑧NCF (③-⑦)	258,264	162,171	45,148	63,985	167,801	142,075	270,822

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			888,652				
② 不動産賃貸事業費用			175,210				
公租公課			71,341				
外注委託費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	48,562	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
水道光熱費			46,952				
修繕費			1,799				
損害保険料			3,303				
その他賃貸事業費用			3,250				
③NOI (①-②)	76,069	171,972	713,442	55,695	84,960	58,435	116,321
④減価償却費	9,295	30,252	172,369	15,032	26,616	14,783	27,442
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,774	141,720	541,072	40,663	58,343	43,651	88,878
⑦資本的支出	969	6,650	37,734	15,158	5,760	686	-
⑧NCF (③-⑦)	75,100	165,322	675,708	40,536	79,200	57,749	116,321

物件番号	関西圏-11	関西圏-13	関西圏-14	関西圏-15	関西圏-16	関西圏-17	関西圏-18
物件名称	GLP 門真	GLP 福崎	GLP 神戸西	GLP 深江浜	GLP 舞洲Ⅰ	GLP 大阪	GLP 摂津
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益						932,718	
② 不動産賃貸事業費用						215,417	
公租公課						72,715	
外注委託費	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)	48,872	非開示 (注1)
水道光熱費						31,788	
修繕費						40,844	
損害保険料						4,250	
その他賃貸事業費用						16,945	
③NOI (①-②)	72,181	141,673	191,601	132,610	423,676	717,301	200,619
④減価償却費	13,062	46,478	58,832	37,811	143,327	202,711	19,517
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	59,118	95,195	132,769	94,798	280,349	514,589	181,101
⑦資本的支出	1,954	7,000	5,933	6,000	10,404	16,110	15,406
⑧NCF (③-⑦)	70,227	134,673	185,668	126,610	413,272	701,191	185,212

物件番号	関西圏-19	関西圏-20	関西圏-21	関西圏-22	関西圏-23	その他-1	その他-2
物件名称	GLP 西宮	GLP 滋賀	GLP 寝屋川	GLP 六甲Ⅲ	GLP 六甲Ⅳ	GLP 盛岡	GLP 富谷
運用日数	184	184	184	184	48	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)	69,291	121,727	161,569	174,520	16,518	29,132	113,868
④減価償却費	20,114	27,872	45,462	42,255	1,163	13,630	32,541
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	49,176	93,854	116,106	132,265	15,355	15,502	81,327
⑦資本的支出	1,291	18,165	450	-	-	9,393	8,772
⑧NCF (③-⑦)	68,000	103,562	161,119	174,520	16,518	19,739	105,096

物件番号	その他-3	その他-4	その他-5	その他-6	その他-7	その他-8	その他-10
物件名称	GLP 郡山Ⅰ	GLP 郡山Ⅲ	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島Ⅱ	GLP 基山	GLP 仙台
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益		103,895					
② 不動産賃貸事業費用	非開示 (注 1)	31,896	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		14,889					
外注委託費		6,344					
水道光熱費		5,697					
修繕費		817					
損害保険料 その他賃貸事業費用		691 3,455					
③NOI (①-②)	122,001	71,999	183,106	53,047	77,380	181,547	126,488
④減価償却費	44,272	28,959	26,759	7,659	23,421	63,531	48,696
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	77,729	43,039	156,346	45,387	53,958	118,016	77,791
⑦資本的支出	25,860	30,758	4,070	3,168	3,930	10,236	11,541
⑧NCF (③-⑦)	96,141	41,241	179,036	49,879	73,450	171,311	114,947

物件番号	その他-11	その他-12	その他-14	その他-15	その他-16	その他-19	その他-20
物件名称	GLP 江別	GLP 桑名	GLP 小牧	GLP 扇町	GLP 広島	GLP 鳥栖Ⅰ	GLP 富谷Ⅳ
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)	62,527	122,517	329,120	46,190	120,836	293,121	170,399
④減価償却費	21,480	29,502	72,904	20,299	27,761	100,566	47,554
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,047	93,015	256,215	25,891	93,075	192,555	122,844
⑦資本的支出	2,310	-	18,908	3,211	13,495	7,757	4,539
⑧NCF (③-⑦)	60,217	122,517	310,212	42,979	107,341	285,364	165,860

物件番号	その他-21	その他-22	その他-23
物件名称	GLP 岡山総社 I	GLP 岡山総社 II	GLP 藤前
運用日数	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	426,726	401,276	非開示 (注 1)
② 不動産賃貸事業費用	78,635	69,227	
公租公課	18,599	20,531	
外注委託費	26,334	23,897	
水道光熱費	20,319	19,730	
修繕費	1,574	1,099	
損害保険料	2,037	2,022	
その他賃貸事業費用	9,769	1,945	
③ NOI (①-②)	348,090	332,048	55,567
④ 減価償却費	88,418	84,474	12,055
⑤ 固定資産除却損	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	259,672	247,574	43,511
⑦ 資本的支出	11,307	5,944	8,220
⑧ NCF (③-⑦)	336,783	326,104	47,347

(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 桶川については、2021 年 5 月 31 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 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	特高設備リニューアル工事	自 2020年10月 至 2021年12月	420	—	—
GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	照明 LED 化工事	自 2021年10月 至 2022年2月	112	—	—
GLP 西宮	兵庫県西宮市	防火区画形成工事	自 2021年7月 至 2021年12月	77	—	—
GLP 舞洲Ⅱ	大阪府大阪市	照明 LED 化工事	自 2021年11月 至 2022年2月	70	—	—
GLP 六甲	兵庫県神戸市	照明 LED 化工事	自 2022年2月 至 2022年8月	70	—	—
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	空調機冗長化工事 2階 (南)	自 2021年10月 至 2022年1月	55	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 2021年11月 至 2022年1月	55	—	—
GLP 加須	埼玉県加須市	空調機更新工事 (3階倉庫系統) 第1期	自 2022年1月 至 2022年2月	48	—	—
GLP 江別	北海道江別市	屋上防水改修工事	自 2021年10月 至 2021年11月	40	—	—
GLP 滋賀	滋賀県草津市	2号棟 屋上防水改修工事1期	自 2021年12月 至 2022年2月	39	—	—
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	屋上 FRP 防水改修工事	自 2021年11月 至 2022年2月	32	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	2階車路防水トップコート改修工事	自 2021年11月 至 2021年12月	31	—	—
GLP 六甲	兵庫県神戸市	防火区画形成工事	自 2021年5月 至 2021年9月	31	—	—
GLP 滋賀	滋賀県草津市	1号棟エレベーターリニューアル工事	自 2022年2月 至 2022年2月	25	—	—
GLP 富里	千葉県富里市	照明 LED 化工事	自 2021年10月 至 2021年12月	24	—	—
GLP 松戸	千葉県松戸市	倉庫棟 空調機更新工事	自 2021年9月 至 2021年9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 1,119 百万円であり、費用に区分された修繕費 182 百万円と合わせ、合計 1,301 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 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	3 階事務室改修工事	自 2021 年 7 月 至 2021 年 8 月	86
GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	照明 LED 化工事	自 2021 年 5 月 至 2021 年 6 月	59
GLP 加須	埼玉県加須市	照明 LED 化工事	自 2021 年 1 月 至 2021 年 3 月	56
GLP 加須	埼玉県加須市	倉庫 1 階 C エリア 空調・造作 工事	自 2021 年 7 月 至 2021 年 8 月	31
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	入退出管理システム センター 装置更新	自 2021 年 7 月 至 2021 年 8 月	30
その他	—	—	—	856
合計				1,119