

2022年12月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名

G L P 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

G L P 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. 03-6897-8810)

2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2022年10月12日付で公表した2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月末日）の運用状況及び分配金の予想を下記の通り修正いたします。

1. 2023年2月期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)	24,132	12,252	10,868	11,099	2,714	2,355	359
今回修正 予想(B)	26,036	13,909	12,509	12,740	3,063	2,703	360
増減額 (B-A)	+1,904	+1,656	+1,640	+1,640	+349	+348	+1
増減率	+7.9%	+13.5%	+15.1%	+14.8%	+12.9%	+14.8%	+0.3%

(注記)

1. かかる予想数値は別紙「2023年2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。
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

本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表した GLP 深谷の譲渡に伴い、売却益 1,933 百万円が発生する見込みです。このため、2022年10月12日付「2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年8月期の運用状況及び分配金の予想について」で公表した2023年2月期の前提に変更が生じ、2023年2月期の分配金予想に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、現時点において予想の修正を行うものです。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.glpjreit.com/>

【別紙】

2023年2月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 2023年2月期（第22期） 2022年9月1日～2023年2月28日（181日）
保有資産	・ 2022年11月1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（90物件）から、同年12月14日付でGLP深谷に係る信託受益権を譲渡することにより本投資法人の保有資産が合計89物件になること、その後2023年2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。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4,712,140口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は370,410百万円です。 ・ 2022年12月満期予定の借入金500百万円及び2022年12月償還予定の投資法人債1,500百万円について、2022年12月に同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 ・ 2023年2月満期予定の借入金10,130百万円について、2023年2月期中に同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 ・ 2023年2月期末のLTVは44.2%程度（2022年10月12日付で公表した2023年2月期末のLTV予想：44.2%）となる見込みです。 <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</p> $LTV(\%) = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産} \times 100(\%)$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2022年12月14日付のGLP深谷に係る信託受益権の譲渡により、不動産等売却益を2023年2月期に1,933百万円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、2023年2月期に410百万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、2022年11月に取得した資産の固定資産税等精算金については、2023年2月期の費用には計上されず、2023年8月期から費用計上されます。なお、取得資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税は53百万円と見込んでいます。 ・ 公租公課は、2023年2月期に1,918百万円を想定しています。 ・ 修繕費は、2023年2月期に96百万円を想定しています。 ・ 外注委託費は、2023年2月期に910百万円を想定しています。 ・ 減価償却費は、2023年2月期に4,422百万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、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、減価償却費を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2023年2月期に19,440百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用は、2023年2月期に1,315百万円を想定しています。なお、投資法人債発行費償却については、発行時より償還までの期間にわたり月割り償却しており、2023年2月期に19百万円を想定しています。 ・ 投資口交付費償却については、発生時より3年間で月割り償却しており、2023年2月期に52百万円を想定しています。 ・ その他、新投資口発行に係る一時的な費用として、2023年2月期に28百万円を想定しています。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2023年2月期において、GLP 舞洲Ⅱに付保している利益保険に基づき受領する利益保険金収入231百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<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
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2023年2月期における1口当たり利益超過分配金は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを想定しています。 ・ 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として、継続的利益超過分配を行う方針です。1口当たり利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）は、本投資法人の資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める利益を超えた金銭に係る分配の方針に従い算出しており、2023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%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。 ・ 本投資法人は、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしており、2023年2月期については、新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達の実施、水道光熱費の増加及び保険料の増加に伴う一時的な1口当たり分配金の減少が見込まれることから、上記の継続的利益超過分配に加えて1口当たり79円の一時的な利益超過分配を実施することを前提として算出しています。 ・ ただし、これらの利益超過分配は、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を超えない範囲で行うものとします。 ・ また、本投資法人は、下記に規定する鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行いません。 $\text{鑑定LTV (\%)} = \text{A} / \text{B} \times 100 (\%)$ <p>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>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>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"> ・ 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。 ・ 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。