

平成27年2月期 決算短信 (REIT)

平成27年4月14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 <http://www.glpjreit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 三木 真人
 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) 三木 真人
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員CFO (氏名) 辰巳 洋治 TEL 03-3289-9630
 有価証券報告書提出予定日 平成27年5月28日 分配金支払開始予定日 平成27年5月19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. 平成27年2月期の運用、資産の状況 (平成26年9月1日～平成27年2月28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	%
27年2月期	10,991	17.9	5,801	18.1	4,695	18.2	4,695	18.2
26年8月期	9,322	15.4	4,911	1.2	3,973	△2.4	3,971	△2.4

	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	%	%	%
27年2月期	1,965	3.1	1.5	42.7
26年8月期	1,893	3.0	1.4	42.6

(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	%	%
27年2月期	1,964	4,695	292	698	2,256	5,393	100.0	3.0
26年8月期	1,893	3,970	283	593	2,176	4,564	100.0	3.0

(注1) 平成27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。

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

なお、配当性向については、小数点第1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) 平成27年2月期及び平成26年8月期における利益超過分配(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3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
27年2月期	347,501	165,737	47.7	69,324
26年8月期	293,223	133,388	45.5	63,588

(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
27年2月期	6,397	△53,900	48,060	9,758
26年8月期	6,666	△36,291	32,011	9,201

2. 平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29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
27年8月期	10,929	△0.6	5,625	△3.0	4,550	△3.1	4,549	△3.1	1,903	292	2,195
28年2月期	10,959	0.3	5,592	△0.6	4,552	0.0	4,550	0.0	1,903	292	2,195

(参考)1口当たり予想当期純利益 (平成27年8月期) 1,902円 (平成28年2月期) 1,903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) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成27年2月期 2,390,731口 平成26年8月期 2,097,700口
- ② 期末自己投資口数 平成27年2月期 0口 平成26年8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、29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

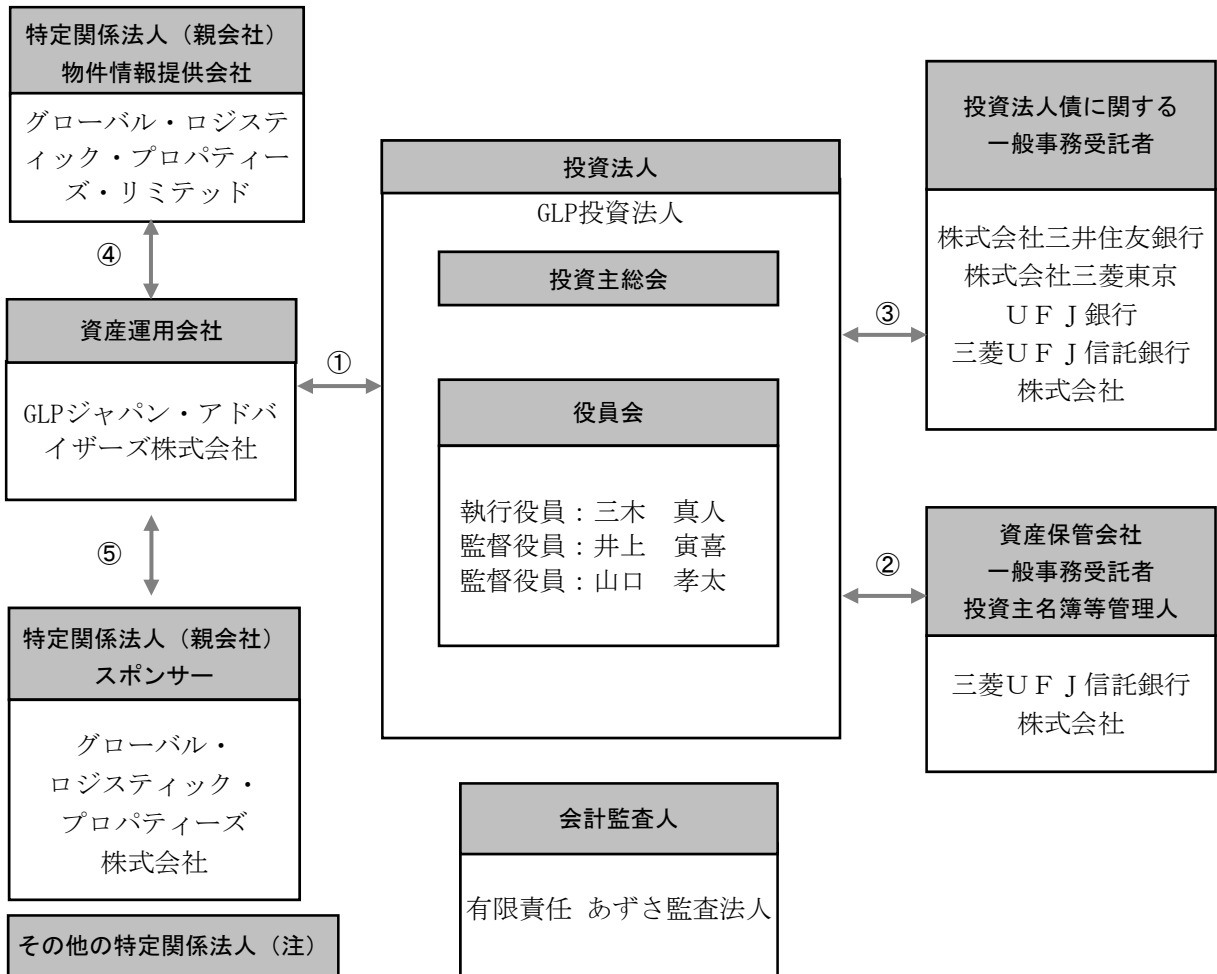
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、10～11ページ記載の「平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在における本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



(注) 資産運用会社の親会社（間接保有）であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・ホールディングス・リミテッド及びGLP シンガポール・ピーティイー・エルティイーディー、並びに、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引（不動産の貸借の取引）を行い、又は行った資産運用会社の利害関係人等として、GLP J-REIT マスターリース合同会社がそれぞれ特定関係法人に該当します。

契約の種類	
①	資産運用委託契約
②	資産保管業務委託契約／一般事務委託契約／投資口事務代行委託契約
③	財務代理契約
④	物件情報提供契約
⑤	スポンサー・サポートに関する契約
(注) その他の特定関係法人との契約関係の有無及び内容については、後記をご参照ください。	

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務内容

名称	運営上の役割	業務内容
GLP投資法人	本投資法人	本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、投資対象資産に投資を行うことを通じて、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運用を行います。
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（ハ）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、（ニ）運用資産に係る運用計画の策定業務及び（ホ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ニ）の業務に付随し又は関連する業務です。
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
	一般事務受託者	一般事務委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、投資主名簿等管理人に委託する事務以外のもの）、計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）、会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号）（以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第2項第6号に規定する事務）並びに納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及びこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
	投資法人債に関する一般事務受託者	第3回、第4回及び第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。

名称	運営上の役割	業務内容
株式会社三井住友銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。

本投資法人の特定関係法人

名称	運営上の役割	業務内容
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド（以下「GLP」といいます。）	資産運用会社の親会社 物件情報提供会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・ホールディングス・リミテッドの発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 資産運用会社との物件情報提供契約（上図中④）に基づき、物件情報提供会社又はその子会社が本書の提出日現在において保有する物流施設の売却情報の優先的提供を行います。
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	資産運用会社の親会社 スポンサー	資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 資産運用会社とのスポンサー・サポートに関する契約（上図中⑤）に基づき、業務支援の提供を行います。 また、本投資法人及びグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・ホールディングス・リミテッドとの間の商標ライセンス契約に従い、本投資法人商号や保有する物件等にGLPグループの名称及びロゴ等の使用を許諾しています。さらに、本投資法人の保有資産について、資産運用会社及び信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、プロパティ・マネジメント業務を受託しています。
グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・ホールディングス・リミテッド	資産運用会社の親会社	GLPシンガポール・ピーティーイー・エルティーディーの発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人及びグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社との間の商標ライセンス契約に従い、本投資法人商号や保有する物件等にGLPグループの名称及びロゴ等の使用を許諾しています。
GLPシンガポール・ピーティーイー・エルティーディー	資産運用会社の親会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 本投資法人との間に契約関係はありません。

GLP J-REITマスターリース合同会社	金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引(不動産の貸借の取引)を行い、又は行った資産運用会社の利害関係人等	資産運用会社の利害関係人等(グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社が唯一の社員であり、資産運用会社の親法人等に該当します。)であり、本投資法人の保有する資産の貸借(マスターリース)の取引により当営業期間以降の3年間において貸借の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の1営業期間当たりの平均額が、前期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。本投資法人の保有する資産について、信託受託者との間でマスターリース契約及びこれに付随する契約を締結しています。
-----------------------	--	--

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(平成26年11月27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、平成24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。

また、本投資法人は、上場後の平成25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53物件、取得価格合計338,891百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、平成26年4月の消費税増税後の個人消費の低迷により平成26年11月に発表された平成26年7-9月期の実質GDP成長率が予想に反して落ち込むなど、個人消費の弱さや生産面に企業の慎重な姿勢が見られましたが、平成26年10月に発表された日本銀行の追加緩和政策や同年11月に発表された消費税の再増税延期の決定など、政府による各種政策の効果もあり、引き続き回復基調で推移しました。

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による物件取得や公募増資が続き、私募ファンド及び海外投資家等による活発な取引も継続して推移しています。

物流施設の賃貸市場においては、大型物流施設の新規供給量は引き続き増加傾向にあるものの、サードパーティロジスティクス(3PL)事業及び電子商取引市場の拡大等を背景に、新規供給スペースは順調に消化され、空室率は低下しました。

このような状況下、本投資法人においては、平成26年8月11日に締結した信託受益権売買契約に基づき平成26年9月2日に9物件(取得価格の合計53,830百万円)の取得を行い、ポートフォリオの質を維持しつつ、継続的に資産規模を拡大し、ポートフォリオの着実な成長に繋げました。

また、保有物件については、テナントニーズに応えるきめ細かいサービスを行うと同時に、物流施設に対する高い需要を背景に、積極的に賃料の増額改定に努め、上場以来5期連続で、期中に賃貸借契約を改定した全において、同条件又は従前より増額した賃料水準での改定を達成しました。

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53物件、取得価格合計は338,891百万円、総賃貸可能面積は1,692,532.27m²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98.6%と高い水準を維持しています。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)のターゲットを45%から55%に定め、安定的な財務運営を行うとともに、良好な資金調達環境を背景に、借入金の長期化とコストの抑制を行っています。

当期におきましては、平成26年9月の公募増資及びそれに伴う第三者割当増資により32,217百万円を調達し、加えて、合計21,650百万円の新規借入れを行うことで、上記9物件の信託受益権の取得資金と借入金の返済に充当しました。また、平成26年12月に期間6年、8年、12年の第3回~第5回投資法人債の発行により合計9,000百万円を調達し、借入金の返済を行いました。更に、借入金11,160百万円のリファイナンスを平成27年1月に実施し、コストを抑制しつつ、借入れの長期化を実現しました。また、変動金利の借入金については、その一部につき金利スワップ契約により借入金利を長期に固定化することで、財務基盤の安定性を向上させています。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は170,480百万円(借入金残高153,480百万円、投資法人債残高17,000百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は49.1%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-	ポジティブ
	債券格付(注)	AA-	—

(注) 第1回から第5回の無担保投資法人債に対する格付けです。

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10,991百万円、営業利益5,801百万円、経常利益4,695百万円、当期純利益4,695百万円となりました。

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数2,390,731口の整数倍である4,695,395,684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1,964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、出資の払戻しとして当期の減価償却費2,329百万円の100分の30にほぼ相当する額である698,093,452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292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2,329百万円から当期の資本的支出額655百万円を控除した金額は1,673百万円となります。

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(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53物件に係るデロイトトーマツPRS株式会社による平成24年9月19日付、平成25年8月20日付、平成26年3月20日付及び平成26年7月25日付建物状況調査報告書に記載の緊急短期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423百万円です。

(次期の見通し)

① 次期の運用環境

今後の日本経済においては、政府による各種経済政策や原油価格下落の影響、雇用・所得環境の改善の効果もあり、緩やかに景気が回復していくものと期待されます。足元においては、良好な投資環境の継続が見込まれるものの、消費者マインドの弱さや原油価格変動の影響、米国経済の回復のペースなどについては継続して注視していく必要があるものと思われまます。

賃貸用物流施設の売買動向については、投資家の関心の高まりから、取引は増加する傾向にあり、取得競争は厳しさを増しています。一方、賃貸市場においては、先進的物流施設の新規供給は継続しているものの、テナント企業の旺盛な賃貸ニーズを背景に、足元では新規供給の消化が進み、足元の空室率は低下しました。新規供給面積の賃料動向は堅調に推移していることから、当面、物流不動産マーケットは堅調な拡大を続けていくものと考えられます。

資金調達環境については、金融機関の積極的な貸出姿勢は引き続き継続するものと考えられ、J-REIT市場においては、継続的な資金流入が続くものと思われまます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、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。

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、マーケット賃料に鑑みつつ、賃料の増額改定に取り組んでまいります。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。

外部成長戦略としては、本投資法人のスポンサーの親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド及びそのグループ会社（以下「GLP グループ」といいます。）と資産運用会社の間で、GLPグループがその持分を100%保有する24物件（本書の日付現在）を対象に、物流施設の売却に関する情報を優先的に入手できる旨の物件情報提供契約を締結しています。物件情報提供契約を重要なパイプラインとして活用すると同時に、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、更なる資産規模の拡大を目指してまいります。

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。

- ③ 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

平成27年8月期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)及び平成28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29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「平成27年8月期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)及び平成28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29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
27年8月期	10,929	△0.6	5,625	△3.0	4,550	△3.1	4,549	△3.1	1,903	292	2,195
28年2月期	10,959	0.3	5,592	△0.6	4,552	0.0	4,550	0.0	1,903	292	2,195

(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。

平成27年8月期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)及び平成28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第7期 平成27年3月1日～平成27年8月31日(184日) 第8期 平成27年9月1日～平成28年2月29日(182日)
保有資産	・第6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53物件から、その後平成28年2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。
発行済投資口数	・本日現在の2,390,731口を前提としています。
有利子負債	・本書の日付現在の本投資法人の有利子負債残高は170,480百万円です。 ・平成27年8月期中に、平成27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、平成27年8月末に長期借入金2,960百万円を返済することを前提としています。 ・平成28年1月4日が返済期日の1年内返済予定の長期借入金23,800百万円及び短期借入金1,700百万円の全額について、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。 ・平成27年8月期末のLTVは48.7%、平成28年2月期末のLTVは48.8%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
営業収益	・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。 ・公租公課は、平成27年8月期に969百万円、平成28年2月期に969百万円を想定しています。 ・修繕費は、平成27年8月期に42百万円、平成28年2月期に69百万円を想定しています。 ・外注委託費は、平成27年8月期に400百万円、平成28年2月期に399百万円を想定しています。 ・減価償却費は、平成27年8月期に2,329百万円、平成28年2月期に2,330百万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、平成27年8月期に9,123百万円、平成28年2月期に9,090百万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、平成27年8月期に983百万円、平成28年2月期に976百万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、平成27年8月期に89百万円、平成28年2月期に62百万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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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、平成27年8月期及び平成28年2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 平成26年8月31日	当期 平成27年2月28日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,910,518	4,691,150
信託現金及び信託預金	4,290,515	5,067,554
営業未収入金	184,297	287,581
前払費用	329,564	379,601
繰延税金資産	34	7
未収消費税等	55,667	852,965
その他	—	821
流動資産合計	9,770,598	11,279,681
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	113,702,163	132,188,512
減価償却累計額	△5,469,312	△7,652,161
信託建物(純額)	108,232,851	124,536,350
信託構築物	2,771,918	2,983,924
減価償却累計額	△339,426	△470,860
信託構築物(純額)	2,432,491	2,513,063
信託機械及び装置	51,909	53,679
減価償却累計額	△13,903	△18,106
信託機械及び装置(純額)	38,006	35,573
信託工具、器具及び備品	99,299	124,758
減価償却累計額	△22,058	△31,789
信託工具、器具及び備品(純額)	77,241	92,969
信託土地	171,556,870	207,622,427
建設仮勘定	17,749	—
有形固定資産合計	282,355,212	334,800,384
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	832,668	1,098,593
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	844,268	1,110,193
固定資産合計	283,199,480	335,910,578
繰延資産		
投資口交付費	209,855	222,203
投資法人債発行費	44,045	88,747
繰延資産合計	253,901	310,950
資産合計	293,223,980	347,501,210

(単位:千円)

	前期 平成26年8月31日	当期 平成27年2月28日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	168,180	192,420
短期借入金	—	1,700,000
1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	23,800,000
未払金	1,123,745	1,545,333
未払費用	15,698	24,138
未払法人税等	1,191	609
前受金	1,631,787	1,901,337
預り金	75,900	1,644
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	77,783	71,715
流動負債合計	22,694,288	29,237,199
固定負債		
投資法人債	8,000,000	17,000,000
長期借入金	122,320,000	127,980,000
預り敷金及び保証金	6,542,803	7,268,707
信託預り敷金及び保証金	278,019	278,019
固定負債合計	137,140,822	152,526,726
負債合計	159,835,111	181,763,926
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	130,572,839	162,790,718
出資総額控除額	△1,156,853	△1,750,502
出資総額(純額)	129,415,985	161,040,215
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,972,883	4,697,068
剰余金合計	3,972,883	4,697,068
投資主資本合計	133,388,869	165,737,284
純資産合計	*1 133,388,869	*1 165,737,284
負債純資産合計	293,223,980	347,501,210

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 8,986,824		※1 10,514,131
その他賃貸事業収入		※1 335,258		※1 477,733
営業収益合計		9,322,083		10,991,864
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,438,466		※1 4,051,932
資産運用報酬		881,580		1,042,210
資産保管手数料		4,447		4,948
一般事務委託手数料		11,612		17,178
役員報酬		3,720		3,840
会計監査人報酬		14,000		13,500
租税公課		128		111
その他営業費用		56,491		56,196
営業費用合計		4,410,446		5,189,917
営業利益		4,911,637		5,801,946
営業外収益				
受取利息		774		766
消費税等還付加算金		1,477		20
営業外収益合計		2,252		786
営業外費用				
支払利息		665,692		738,281
投資法人債利息		16,050		35,551
投資法人債発行費償却		3,513		5,648
融資関連費用		181,063		207,064
投資口交付費償却		72,620		89,614
投資口公開関連費用		1,315		29,979
その他		609		681
営業外費用合計		940,864		1,106,821
経常利益		3,973,024		4,695,911
税引前当期純利益		3,973,024		4,695,911
法人税、住民税及び事業税		1,348		753
法人税等調整額		1		27
法人税等合計		1,350		780
当期純利益		3,971,673		4,695,130
前期繰越利益		1,209		1,937
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,972,883		4,697,068

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年3月1日 至 平成26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	130,572,839	△630,331	129,942,508	4,068,649	4,068,649	134,011,158	134,011,158
当期変動額							
利益超過分配		△526,522	△526,522			△526,522	△526,522
剰余金の配当				△4,067,440	△4,067,440	△4,067,440	△4,067,440
当期純利益				3,971,673	3,971,673	3,971,673	3,971,673
当期変動額合計	—	△526,522	△526,522	△95,766	△95,766	△622,289	△622,289
当期末残高 ※1	130,572,839	△1,156,853	129,415,985	3,972,883	3,972,883	133,388,869	133,388,869

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27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	130,572,839	△1,156,853	129,415,985	3,972,883	3,972,883	133,388,869	133,388,869
当期変動額							
新投資口の発行	32,217,879		32,217,879			32,217,879	32,217,879
利益超過分配		△593,649	△593,649			△593,649	△593,649
剰余金の配当				△3,970,946	△3,970,946	△3,970,946	△3,970,946
当期純利益				4,695,130	4,695,130	4,695,130	4,695,130
当期変動額合計	32,217,879	△593,649	31,624,230	724,184	724,184	32,348,415	32,348,415
当期末残高 ※1	162,790,718	△1,750,502	161,040,215	4,697,068	4,697,068	165,737,284	165,737,284

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期	当期
	自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日
I 当期末処分利益	3,972,883,391	4,697,068,250
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	593,649,100	698,093,452
III 分配金額	4,564,595,200	5,393,489,136
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,176)	(2,256)
うち利益分配金	3,970,946,100	4,695,395,684
(うち1口当たり利益分配金)	(1,893)	(1,964)
うち利益超過分配金	593,649,100	698,093,452
(うち1口当たり利益超過分配金)	(283)	(292)
IV 次期繰越利益	1,937,291	1,672,566
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数の整数倍の最大値となる3,970,946,100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(出資の払戻し)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1,985,815,761円から当期の資本的支出額である342,513,135円を控除した金額として算定される上限額1,643,302,626円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である1,985,815,761円の100分の30にほぼ相当する額として算定される593,649,100円を、利益を超える金銭の分配(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数の整数倍の最大値となる4,695,395,684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(出資の払戻し)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2,329,317,845円から当期の資本的支出額である655,328,724円を控除した金額として算定される上限額1,673,989,121円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である2,329,317,845円の100分の30にほぼ相当する額として算定される698,093,452円を、利益を超える金銭の分配(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(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		当期	
	自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日		自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,973,024		4,695,911	
減価償却費	1,985,815		2,329,317	
投資法人債発行費償却	3,513		5,648	
投資口交付費償却	72,620		89,614	
受取利息	△774		△766	
支払利息	681,742		773,833	
固定資産除却損	—		5,136	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△144,982		△103,284	
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,442		△50,036	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	468,815		△797,297	
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	400		△810	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△178,601		△265,925	
営業未払金の増減額 (△は減少)	70,585		24,239	
未払金の増減額 (△は減少)	117,870		262,892	
前受金の増減額 (△は減少)	239,154		269,549	
預り金の増減額 (△は減少)	75,900		△74,256	
小計	7,339,644		7,163,768	
利息の受取額	774		766	
利息の支払額	△672,690		△765,393	
法人税等の支払額	△1,315		△1,347	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,666,413		6,397,794	
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	△17,660		—	
信託有形固定資産の取得による支出	△36,768,586		△54,620,702	
預り敷金及び保証金の受入による収入	457,045		944,684	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,000		—	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△61,943		△224,849	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,291,144		△53,900,867	
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	7,700,000		3,350,000	
短期借入金の返済による支出	△11,500,000		△1,650,000	
長期借入れによる収入	38,420,000		29,460,000	
長期借入金の返済による支出	—		△19,600,000	
投資法人債の発行による収入	2,000,000		9,000,000	
投資法人債発行費の支出	△17,011		△51,985	
投資口の発行による収入	—		32,115,917	
利益分配金の支払額	△4,065,471		△3,969,774	
利益超過分配金の支払額	△526,256		△593,412	
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,011,260		48,060,744	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,386,529		557,670	
現金及び現金同等物の期首残高	6,814,504		9,201,033	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,201,033		※1 9,758,704	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 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</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～55年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～57年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～12年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table>	建物	2～55年	構築物	2～57年	機械及び装置	6～12年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～55年								
構築物	2～57年								
機械及び装置	6～12年								
工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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147,145千円、当期は92,397千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 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。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>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。</p>								
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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。 (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 (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。</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)

前期(平成26年8月31日)

※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: 50,000千円

当期(平成27年2月28日)

※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: 50,000千円

(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
	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,723,135	10,176,848
共益費収入	263,689	337,282
計	8,986,824	10,514,131
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	230,956	292,962
駐車場収入	28,707	31,911
その他営業収入	75,594	152,859
計	335,258	477,733
不動産賃貸事業収益合計	9,322,083	10,991,864
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	742,745	742,745
外注委託費	328,479	401,935
水道光熱費	254,787	316,202
修繕費	54,802	169,472
損害保険料	16,334	18,466
減価償却費	1,985,815	2,329,317
固定資産除却損	-	5,136
その他賃貸事業費用	55,502	68,655
不動産賃貸事業費用合計	3,438,466	4,051,932
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,883,616	6,939,932

(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総数

	前期	当期
	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口総数	2,097,700口	2,390,731口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
現金及び預金	4,910,518	4,691,150
信託現金及び信託預金	4,290,515	5,067,554
現金及び現金同等物	9,201,033	9,758,704

(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
	平成26年8月31日	平成27年2月28日
1年内	17,063,214	19,591,659
1年超	54,151,094	53,345,941
合計	71,214,309	72,937,600

(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、原則として返選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(平成26年8月31日)

平成26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	4,910,518	4,910,518	—
(2)信託現金及び信託預金	4,290,515	4,290,515	—
資産計	9,201,033	9,201,033	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	19,600,000	—
(3)投資法人債	8,000,000	8,042,600	42,600
(4)長期借入金	122,320,000	123,267,473	947,473
負債計	149,920,000	150,910,073	990,073
デリバティブ取引	—	△ 15,106	△ 15,106

当期(平成27年2月28日)

平成27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	4,691,150	4,691,150	—
(2)信託現金及び信託預金	5,067,554	5,067,554	—
資産計	9,758,704	9,758,704	—
(1)短期借入金	1,700,000	1,700,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	23,800,000	23,849,143	49,143
(3)投資法人債	17,000,000	17,144,800	144,800
(4)長期借入金	127,980,000	129,333,650	1,353,650
負債計	170,480,000	172,027,593	1,547,593
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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。

(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。

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 平成26年8月31日	当期 平成27年2月28日
預り敷金及び保証金	6,542,803	7,268,707
信託預り敷金及び保証金	278,019	278,019
合計	6,820,822	7,546,726

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(平成26年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,910,518
信託現金及び信託預金	4,290,515
合計	9,201,033

当期(平成27年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,691,150
信託現金及び信託預金	5,067,554
合計	9,758,704

(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(平成26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	2,000,000
長期借入金	19,600,000	23,800,000	15,580,000	24,300,000	12,300,000	46,340,000
合計	19,600,000	23,800,000	15,580,000	24,300,000	18,300,000	48,340,000

当期(平成27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	—	11,000,000
長期借入金	23,800,000	24,280,000	26,260,000	14,800,000	24,050,000	38,590,000
合計	23,800,000	24,280,000	26,260,000	20,800,000	24,050,000	49,590,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成26年8月31日)及び当期(平成27年2月28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(平成26年8月31日)及び当期(平成27年2月28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(平成26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	114,990,000 (注1)	114,990,000 (注1)	△15,106 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、平成26年8月29日付で締結した金利スワップ契約の契約額(16,300百万円)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平成26年9月2日です。

(注2) 上記の平成26年8月29日付で締結した金利スワップについては、期末日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末日時点における時価を記載しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(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。

当期(平成27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	115,990,000	92,190,000	(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。

(退職給付に関する注記)

前期(平成26年8月31日)及び当期(平成27年2月28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(平成26年8月31日)及び当期(平成27年2月28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(平成26年8月31日)及び当期(平成27年2月28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
	平成26年8月31日	平成27年2月28日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	34	7
繰延税金資産合計	34	7
繰延税金資産の純額	34	7

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
	平成26年8月31日	平成27年2月28日
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.57	△34.16
その他	0.01	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.02

3. 決算日後の法人税等の税率の変更

平成27年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が公布されたことに伴い、平成27年9月1日以降開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率が従来の34.15%から32.31%に変更されます。なお、この税率変更による影響額はありません。

(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(自平成26年3月1日至平成26年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成26年9月1日至平成27年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成26年3月1日至平成26年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成26年9月1日至平成27年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年3月1日至平成26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)
その他の関係会社の子会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	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	169,768	営業未払金	29,488
							ブランド使用料(注2)	7,500	-	-
							賃貸仲介手数料	28,984	-	-
	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	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)	1,005,830	未払金	826,615
	浦安3ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	18,200,000	-	-
							預り金の受入	79,089	預り金	39,471
							預り敷金及び保証金の引受	106,203	-	-
	小牧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	10,300,000	-	-
							預り金の受入	75,352	預り金	36,429
	GLPソーラー特定目的会社	東京都港区	1,630,100	設備賃貸業	-	屋根の賃貸	屋根賃貸料(注2)	26,620	前受金	4,806

(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、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ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124,250千円を含んでいます。

(注4) 小牧ロジスティック特定目的会社は、平成26年9月2日付でその商号をアゼリア2特定目的会社に変更しています。

当期(自平成26年9月1日至平成27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)	
その他の 関係会社 の子会社	グローバル・ロジ スティック・プロ パティーズ株式 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	204,023	営業未払金	35,357	
							ブランド使用料(注2)	7,500	—	—	
							賃貸仲介手数料	15,508	—	—	
	GLPジャパン・アド バイザーズ株式 会社	東京都 港区	100,000	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)	1,203,700	未払金	983,470
								東京2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
	預り金の受入	70,824	—	—							
	桶川ロジスティ ック特定目的会 社(注5)	東京都 港区	604,600	不動産 業	—	—	—	不動産信託受益権の購入	2,420,000	—	—
								預り敷金及び保証金の引受	431,032	—	—
	西神ロジスティ ック特定目的会 社(注6)	東京都 港区	473,100	不動産 業	—	—	—	不動産信託受益権の購入	1,470,000	—	—
								預り敷金及び保証金の引受	27,734	—	—
	福崎ロジスティ ック特定目的会 社(注7)	東京都 港区	176,100	不動産 業	—	—	—	不動産信託受益権の購入	3,640,000	—	—
								預り金の受入	6,059	預り金	1,644
								預り敷金及び保証金の引受	60,179	—	—
	アゼリア特定目 的会社	東京都 港区	24,375,600	不動産 業	—	—	—	不動産信託受益権の購入	10,200,000	—	—
預り敷金及び保証金の引受								166,753	—	—	
GLPソーラー特定 目的会社	東京都 港区	1,630,100	設備賃 貸業	—	—	屋根の賃貸	屋根賃貸料(注2)	30,513	前受金	5,496	

(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、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ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161,490千円を含んでいます。

(注4) 東京2ロジスティック特定目的会社は、平成27年4月8日付で清算終了しております。

(注5) 桶川ロジスティック特定目的会社は、平成27年4月8日付で清算終了しております。

(注6) 西神ロジスティック特定目的会社は、平成27年4月8日付で清算終了しております。

(注7) 福崎ロジスティック特定目的会社は、平成27年4月8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(自平成26年3月1日至平成26年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成26年9月1日至平成27年2月28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 自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	当期 自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	247,437,155	282,337,462
期中増減額	34,900,307	52,462,922
期末残高	282,337,462	334,800,384
期末時価	306,507,000	370,595,000

(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4物件（GLP 浦安Ⅲ、GLP 小牧、GLP 辰巳Ⅱa及びGLP 辰巳Ⅱb）の取得（36,543,609千円）の計上によるものであり、主な減少理由は減価償却費（1,985,815千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は9物件（GLP 東京Ⅱ、GLP 桶川、GLP 門真、GLP 西神、GLP 福崎、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 福岡及びGLP 筑紫野）の取得（54,142,047千円）の計上によるものであり、主な減少理由は減価償却費（2,329,317千円）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 小牧及びGLP 東京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 鳥栖Ⅲ、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 辰巳Ⅱb、GLP 桶川、GLP 門真、GLP 西神、GLP 福崎、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 福岡及びGLP 筑紫野

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(平成26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)	3,958,991	5,363,091	-	9,322,083
セグメント利益	2,430,803	3,452,813	△971,979	4,911,637
セグメント資産	122,381,058	164,444,037	6,398,884	293,223,980
その他の項目				
減価償却費	749,512	1,236,302	-	1,985,815
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	28,800,189	8,085,933	10,856	36,896,979

(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△971,979千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用971,979千円です。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6,398,884千円は、流動資産5,284,565千円、有形固定資産17,749千円、投資その他の資産842,668千円及び繰延資産253,901千円です。

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10,856千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定の増加額10,856千円です。

当期(平成27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)	4,945,846	6,046,018	-	10,991,864
セグメント利益	3,065,321	3,874,611	△1,137,985	5,801,946
セグメント資産	158,384,202	181,802,931	7,314,076	347,501,210
その他の項目				
減価償却費	929,012	1,400,305	-	2,329,317
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	36,437,429	18,353,709	△17,749	54,773,390

(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△1,137,985千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用1,137,985千円です。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7,314,076千円は、流動資産5,894,532千円、投資その他の資産1,108,593千円及び繰延資産310,950千円です。

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△17,749千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定の減少額17,749千円です。

(関連情報)

前期(自平成26年3月1日至平成26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。

当期(自平成26年9月1日至平成27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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
1口当たり純資産額	63,588円	69,324円
1口当たり当期純利益	1,893円	1,965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	当期
	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
当期純利益	3,971,673千円	4,695,130千円
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	3,971,673千円	4,695,130千円
期中平均投資口数	2,097,700口	2,389,292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) 発行済投資口数の増減

設立以降当期までの発行済投資口数及び出資総額(純額)の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(純額)(注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年9月16日	私募設立	200	200	100	100	(注2)
平成23年12月14日	新投資口発行 (第三者割当)	20	220	10	110	(注3)
平成24年6月22日	新投資口発行 (第三者割当)	180	400	90	200	(注4)
平成24年10月31日	投資口分割	2,800	3,200	—	200	(注5)
平成24年12月20日	公募増資	1,747,100	1,750,300	102,189	102,389	(注6)
平成25年1月21日	新投資口発行 (第三者割当)	87,400	1,837,700	5,112	107,501	(注7)
平成25年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,837,700	△154	107,347	(注8)
平成25年9月26日	公募増資	249,955	2,087,655	22,179	129,527	(注9)
平成25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10)
平成25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11)
平成26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12)
平成26年9月1日	公募増資	281,709	2,379,409	30,973	160,389	(注13)
平成26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14)
平成26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15)

(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) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて新投資口を発行しました。

(注3) 必要な運転資金の確保のため、1口当たり500,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 必要な運転資金の確保のため、1口当たり500,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 投資口1口につき、8口の割合をもって、投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格60,500円(発行価額58,491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58,491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) 平成25年4月16日開催の投資法人役員会において、第2期(平成25年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり84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22日よりその支

払いを開始しました。

- (注9) 1口当たり発行価格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10) 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11) 平成25年10月16日開催の投資法人役員会において、第3期(平成25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12) 平成26年4月15日開催の投資法人役員会において、第4期(平成26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13) 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14) 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15) 平成26年10月15日開催の投資法人役員会において、第5期(平成26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。

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しております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	前期 平成26年8月31日		当期 平成27年2月28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	171,678	58.5	209,463	60.3
	関西圏	62,349	21.3	69,501	20.0
	その他	48,310	16.5	55,835	16.1
小計		282,337	96.3	334,800	96.3
預金・その他の資産		10,886	3.7	12,700	3.7
資産総額(注5)(注6)		293,223 (282,337)	100.0 (96.3)	347,501 (334,800)	100.0 (96.3)

	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)	159,835	54.5	181,763	52.3
純資産総額(注5)	133,388	45.5	165,737	47.7

(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(不動産又は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、小数点第2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、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(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、平成27年2月28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	22,386	25,400	6.7	56,105.95	56,105.95	100.0	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	5,004	5,820	1.5	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	7,116	8,060	2.1	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,858	5,370	1.5	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野II	15,220	15,183	18,200	4.5	104,543.59	104,543.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,935	1,840	0.5	10,668.05	-	-	-
関東圏-7	GLP 加須	11,500	11,117	12,900	3.4	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,346	2,660	0.7	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	18,517	21,000	5.6	101,272.40	100,162.57	98.9	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,797	7,630	2.0	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	4,108	4,640	1.3	18,460.73	18,460.73	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)
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,626	10,700	2.9	43,537.47	43,537.47	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	14,351	16,400	4.3	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,925	5,640	1.5	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,642	8,520	2.3	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	3,025	3,710	0.9	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	6,066	7,280	1.8	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,200	18,146	19,300	5.4	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,727	7,210	2.0	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-20	GLP 辰巳Ⅱb	1,056	1,065	1,140	0.3	3,359.00	3,359.00	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,100	36,093	36,700	10.7	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	2,421	2,530	0.7	17,062.92	17,062.92	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,711	5,000	1.4	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,800	8,380	2.3	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	8,643	10,200	2.6	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,021	2,160	0.6	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,116	5,540	1.5	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	24,017	25,900	7.2	110,224.41	110,224.41	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	2,028	2,160	0.6	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,303	2,700	0.7	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,951	2,120	0.6	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	3,372	4,060	1.0	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,441	2,660	0.7	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	1,473	1,510	0.4	9,533.88	9,533.88	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,640	3,618	3,920	1.1	24,167.83	24,167.83	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	822	855	0.2	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	2,737	2,950	0.8	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,918	4,360	1.2	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,664	2,690	0.8	27,671.50	16,590.37	60.0	3
その他-5	GLP 東海	6,210	6,095	7,040	1.8	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,215	1,280	0.4	13,574.58	13,574.58	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,374	2,570	0.7	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	4,760	4,555	5,160	1.4	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	793	833	880	0.2	11,918.00	11,918.00	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,457	6,170	1.7	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,557	1,930	0.5	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,586	4,200	1.1	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	1,952	2,310	0.6	10,981.89	10,981.89	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,300	10,269	11,000	3.0	52,709.97	52,709.97	100.0	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,456	1,510	0.4	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,742	3,870	1.1	21,003.04	21,003.04	100.0	1
その他-17	GLP 福岡	1,520	1,537	1,600	0.4	14,641.22	14,641.22	100.0	1
その他-18	GLP 筑紫野	1,050	1,059	1,260	0.3	12,851.46	12,851.46	100.0	1
ポートフォリオ合計		338,891	334,800	370,595	100.0	1,692,532.27	1,669,673.26	98.6	79

(注1)「取得価格」は、売買契約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額を記載しています。

(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、小数点第2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、小数点第2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、小数点第2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、小数点第2位を四捨五入しています。

(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。

(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 船橋Ⅲ	千葉県船橋市	倉庫外壁目地改修工事	自平成27年7月 至平成27年8月	58	—	—
GLP 扇町	宮城県仙台市	屋根改修工事	自平成27年10月 至平成27年11月	47	—	—
GLP 仙台	宮城県仙台市	南面外壁改修工事	自平成27年10月 至平成27年11月	46	—	—
GLP 東扇島	神奈川県川崎市	空冷チラー更新工事	自平成27年4月 至平成27年6月	35	—	—
GLP 筑紫野	福岡県筑紫野市	屋根改修工事	自平成27年7月 至平成27年8月	30	—	—
GLP 扇町	宮城県仙台市	屋根改修工事	自平成27年7月 至平成27年8月	27	—	—
GLP 筑紫野	福岡県筑紫野市	壁面・各種鉄部改修工事	自平成27年7月 至平成27年8月	21	—	—
GLP 盛岡	岩手県紫波郡	倉庫東面外壁改修工事	自平成27年7月 至平成27年8月	17	—	—
GLP 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	事務棟周囲アスファルト改修工事	自平成27年4月 至平成27年5月	10	—	—
GLP 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	トラックバースアスファルト改修工事	自平成27年12月 至平成28年1月	10	—	—
GLP 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	空調機更新工事	自平成27年4月 至平成27年6月	9	—	—
GLP 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	空調機更新工事	自平成27年10月 至平成27年12月	9	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、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 655 百万円であり、費用に区分された修繕費 169 百万円と合わせ、合計 824 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 船橋	千葉県船橋市	原状復旧及びリテナント対応工事	自平成 26 年 10 月 至平成 27 年 2 月	149
GLP 羽村	東京都羽村市	外壁改修工事	自平成 26 年 12 月 至平成 27 年 2 月	41
GLP 郡山Ⅲ	福島県郡山市	自動火災報知設備受信機更新工事	自平成 26 年 10 月 至平成 27 年 2 月	35
GLP 郡山Ⅲ	福島県郡山市	リテナント工事	自平成 26 年 9 月 至平成 26 年 9 月	23
GLP 船橋	千葉県船橋市	空調機更新工事	自平成 26 年 10 月 至平成 26 年 12 月	20
GLP 鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	空調機更新工事	自平成 26 年 11 月 至平成 26 年 12 月	8
その他	—	—	—	376
合計				655

(4) 賃貸借の概況及び損益状況

第6期(自平成26年9月1日至平成27年2月28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	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	708,808						
②不動産賃貸事業費用	164,775						
公租公課	57,118	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費	38,227						
水道光熱費	51,964						
修繕費	5,894						
損害保険料	784						
その他賃貸事業費用	10,786						
③NOI(①-②)	544,032	158,174	199,038	138,184	395,491	△2,450	323,814
④減価償却費	120,066	38,504	28,255	38,889	139,645	10,598	103,969
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	2,399	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	423,965	119,670	170,783	99,294	255,846	△15,448	219,844
⑦資本的支出	13,128	18,152	9,000	1,100	18,784	202,395	3,296
⑧NCF(③-⑦)	530,904	140,022	190,038	137,084	376,707	△204,845	320,518

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	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益		657,467					
②不動産賃貸事業費用		146,461					
公租公課	(注)	50,888	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費		43,749					
水道光熱費		43,381					
修繕費		5,198					
損害保険料		1,227					
その他賃貸事業費用		2,017					
③NOI(①-②)	78,219	511,005	181,874	115,363	257,764	388,907	124,600
④減価償却費	28,089	145,181	45,217	36,064	54,597	76,728	16,531
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	2,736	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	50,130	365,823	136,657	79,299	200,429	312,179	108,068
⑦資本的支出	5,959	16,757	-	-	9,338	1,076	2,848
⑧NCF(③-⑦)	72,260	494,247	181,874	115,363	248,426	387,831	121,752

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-20	関東圏-21
物件名称	GLP 羽村	GLP 船橋III	GLP 袖ヶ浦	GLP 浦安III	GLP 辰巳IIa	GLP 辰巳IIb	GLP 東京II
運用日数	181	181	181	181	181	181	180
①不動産賃貸事業収益							1,020,732
②不動産賃貸事業費用							146,540
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	-
外注委託費							63,183
水道光熱費							72,099
修繕費							6,447
損害保険料							1,130
その他賃貸事業費用							3,679
③NOI(①-②)	203,280	83,874	189,065	471,449	171,740	32,692	874,192
④減価償却費	38,117	19,648	41,076	99,863	19,471	5,047	176,583
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	165,163	64,225	147,988	371,586	152,268	27,644	697,608
⑦資本的支出	41,900	6,128	-	17,146	8,520	5,140	1,905
⑧NCF(③-⑦)	161,380	77,746	189,065	454,303	163,220	27,552	872,286

物件番号	関東圏-22	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6
物件名称	GLP 桶川	GLP 枚方	GLP 枚方II	GLP 舞洲II	GLP 津守	GLP 六甲	GLP 尼崎
運用日数	180	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益							816,689
②不動産賃貸事業費用							216,502
公租公課							72,516
外注委託費							45,643
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	61,452
修繕費							22,024
損害保険料							1,326
その他賃貸事業費用							13,538
③NOI(①-②)	76,637	143,654	221,210	237,334	65,120	169,112	600,186
④減価償却費	22,276	23,549	53,851	95,394	7,794	28,750	163,051
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	54,361	120,104	167,359	141,939	57,326	140,362	437,134
⑦資本的支出	2,427	2,680	5,138	-	7,293	17,256	25,398
⑧NCF(③-⑦)	74,210	140,974	216,072	237,334	57,827	151,856	574,787

物件番号	関西圏-7	関西圏-8	関西圏-9	関西圏-10	関西圏-11	関西圏-12	関西圏-13
物件名称	GLP 尼崎II	GLP 奈良	GLP 堺	GLP 六甲II	GLP 門真	GLP 西神	GLP 福崎
運用日数	181	181	181	181	180	180	180
①不動産賃貸事業収益							
②不動産賃貸事業費用							
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI(①-②)	63,999	82,842	58,263	116,983	79,845	49,788	119,391
④減価償却費	12,003	34,794	17,087	27,442	10,177	10,765	42,699
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	51,995	48,047	41,176	89,541	69,667	39,023	76,691
⑦資本的支出	13,680	10,945	621	-	2,464	667	1,200
⑧NCF(③-⑦)	50,319	71,897	57,642	116,983	77,380	49,121	118,191

物件番号	その他-1	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5	その他-6	その他-7
物件名称	GLP 盛岡	GLP 富谷	GLP 郡山I	GLP 郡山III	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島II
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益				87,630			
②不動産賃貸事業費用				46,362			
公租公課				12,214			
外注委託費				5,424			
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	7,792	(注)	(注)	(注)
修繕費				14,543			
損害保険料				282			
その他賃貸事業費用				6,104			
③NOI(①-②)	29,439	84,045	123,675	41,268	175,324	42,421	72,573
④減価償却費	12,987	23,969	48,907	24,229	40,550	6,588	24,254
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	16,452	60,076	74,768	17,039	134,773	35,832	48,319
⑦資本的支出	11,429	691	1,495	81,423	17,043	16,215	-
⑧NCF(③-⑦)	18,010	83,354	122,180	△40,154	158,280	26,206	72,573

物件番号	その他-8	その他-9	その他-10	その他-11	その他-12	その他-13	その他-14
物件名称	GLP 基山	GLP 鳥栖Ⅲ	GLP 仙台	GLP 江別	GLP 桑名	GLP 廿日市	GLP 小牧
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益							
②不動産賃貸事業費用							
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(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)	141,930	32,550	180,014	56,193	122,116	66,310	308,263
④減価償却費	55,366	8,099	47,136	18,846	29,502	14,752	68,710
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	86,563	24,451	132,878	37,347	92,614	51,557	239,553
⑦資本的支出	1,780	13,171	3,086	2,050	—	—	6,265
⑧NCF(③-⑦)	140,150	19,379	176,928	54,143	122,116	66,310	301,998

物件番号	その他-15	その他-16	その他-17	その他-18
物件名称	GLP 扇町	GLP 広島	GLP 福岡	GLP 筑紫野
運用日数	180	180	180	180
①不動産賃貸事業収益				
②不動産賃貸事業費用				
公租公課	(注)	(注)	(注)	(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)	47,563	125,203	56,831	43,972
④減価償却費	17,450	26,841	13,983	15,352
⑤固定資産除却損	—	—	—	—
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	30,113	98,361	42,848	28,619
⑦資本的支出	510	1,314	12,309	14,201
⑧NCF(③-⑦)	47,053	123,889	44,522	29,771

(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。