

平成25年8月期 決算短信 (REIT)

平成25年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 GLP 投資法人 上場取引所 東証
 コー ド 番 号 3281 URL <http://www.glpjreit.com/>
 代 表 者 執行役員 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 代表取締役社長 三木 真人
 問 合 せ 先 責 任 者 財務管理本部長 辰巳 洋治 TEL 03-3289-9630
 有価証券報告書提出予定日 平成25年11月28日 分配金支払開始予定日 平成25年11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25年8月期の運用、資産の状況 (平成25年3月1日～平成25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	%
25年8月期	7,272	(225.1)	4,301	(223.8)	3,547	(289.5)	3,546	(290.7)
25年2月期	2,236	(-)	1,328	(-)	910	(-)	907	(-)

	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	%	%	%
25年8月期	1,929	3.2	1.5	48.8
25年2月期	1,720 (501)	1.7	0.8	40.7

(注1) 本投資法人における平成25年2月期の計算期間は平成24年7月1日から平成25年2月28日までの243日間ですが、実質的な資産運用期間は平成25年1月4日から平成25年2月28日までの56日間です。

(注2) 平成25年2月期においては、実質的な資産運用期間の開始日である平成25年1月4日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(1,811,167口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

(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	%	%
25年8月期	1,930	3,546	259	475	2,189	4,022	100.0	3.2
25年2月期	447	821	84	154	531	975	90.5	0.9

(注1) 平成25年2月期においては、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の算定上、当期純利益から前期繰越損失(85百万円)を控除しています。

(注2) 平成25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。

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

(注3) 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4) 平成25年8月期及び平成25年2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0.004及び0.002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
25年8月期	233,875	110,894	47.4	60,344
25年2月期	231,353	108,323	46.8	58,945

(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
25年8月期	9,963	△133	△1,120	11,469
25年2月期	△1,443	△217,347	221,528	2,760

2. 平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26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
26年2月期	8,063 (10.9)	4,836 (12.5)	4,020 (13.3)	4,019 (13.3)	1,916	251	2,167
26年8月期	9,093 (12.8)	4,782 (△1.1)	3,745 (△6.8)	3,744 (△6.8)	1,784	282	2,066

(参考)1口当たり予想当期純利益 (平成26年2月期) 1,951円 (平成26年8月期) 1,785円

3. 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25年8月期 | 1,837,700口 | 平成25年2月期 | 1,837,700口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年8月期 | 0口 | 平成25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、29～30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

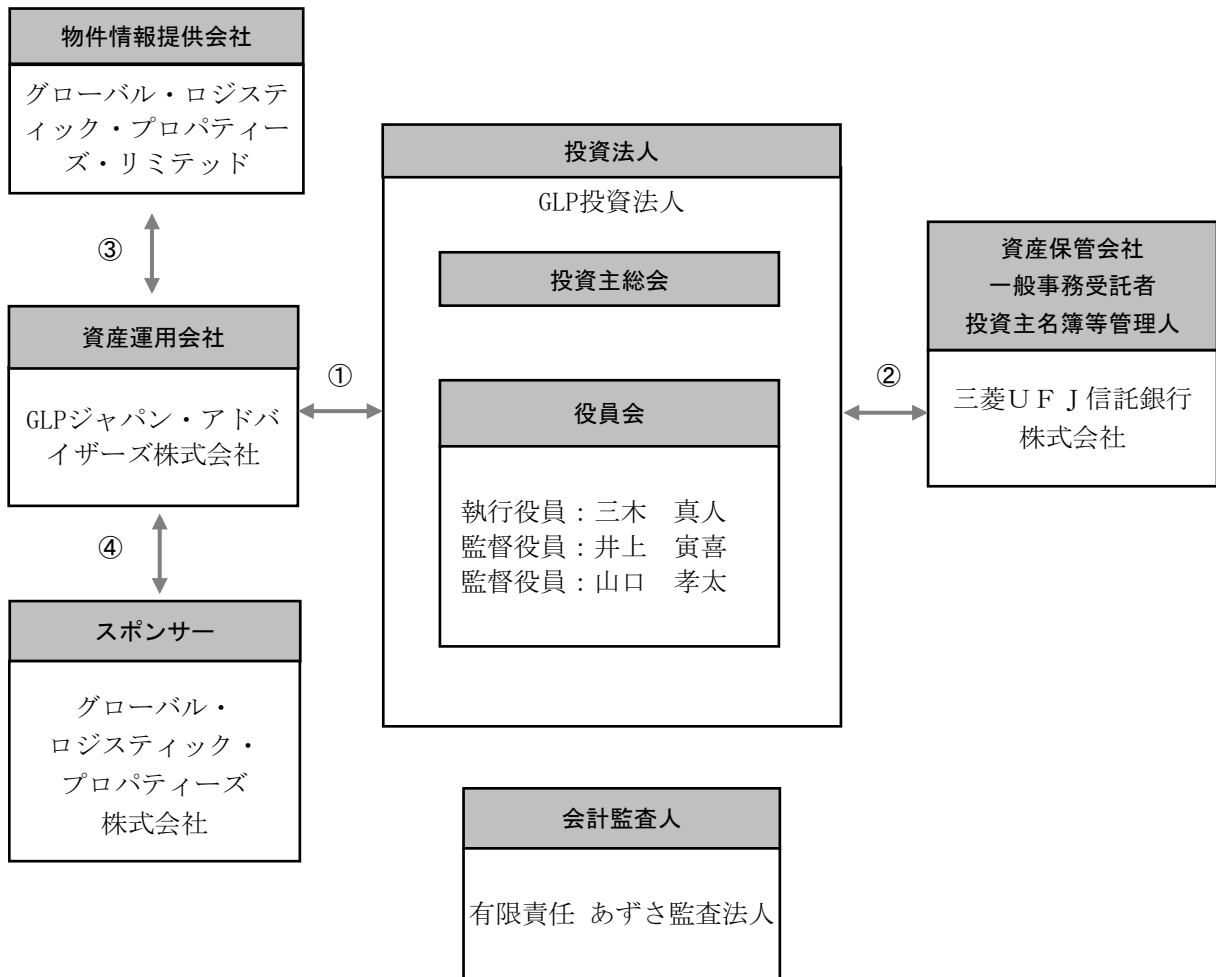
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7～9ページ記載の「平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26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。

また、本投資法人は、平成24年10月31日付で投資口1口につき投資口8口の割合で投資口の分割を行っています。平成25年2月期における1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産は、前計算期間の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

1. 投資法人の関係法人

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の概要は最近の有価証券届出書（平成25年9月3日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。なお、国内における引受人との間の新投資口引受契約及び海外における引受人との間の International Purchase Agreement により委託していた新投資口発行に係る募集事務は完了しているため、本書の日付現在における本投資法人の関係法人は以下のとおりです。



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 物件情報提供契約
④ スポンサー・サポートに関する契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成25年9月3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、平成 23 年 9 月 16 日に出資金 100 百万円（200 口）で設立し、平成 23 年 10 月 3 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了しました。その後、平成 23 年 12 月 14 日及び平成 24 年 6 月 22 日に第三者割当による新投資口の発行（それぞれ 20 口及び 180 口）を行い、平成 24 年 10 月 31 日に投資口分割に伴う発行（2,800 口）を行いました。また、平成 24 年 12 月 20 日を払込期日として公募による新投資口の発行（1,747,100 口）を実施し、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。さらに、平成 25 年 1 月 21 日には第三者割当による新投資口の発行（87,400 口）を実施しました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は 1,837,700 口となりました。

（注）平成 25 年 9 月 26 日に公募による新投資口を、平成 25 年 10 月 16 日に第三者割当による新投資口をそれぞれ発行しました。詳細は後記「(次期の見通し) ③ 決算後に生じた重要な事実 (イ) 新投資口の発行について」をご参照ください。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、新政権による各種政策の影響による回復の兆しを見せており、株高・円安基調で推移し、また企業収益が改善するなど一部自律的回復に向けた動きも見られました。

J-REIT 市場においても、良好な資金調達環境を背景に、多くの物件取得と公募増資が実施されています。物流施設の賃貸市場の動向においては、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を背景に、大型物流施設に対する需要は底堅く推移し、全国的に空室率は低い水準が続きました。

このような状況下、本投資法人においては、保有 33 物件の運用を着実に行いました。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、一部の物件については、賃貸借契約の満期に伴う更改時に賃料の増額改定を実現いたしました。

なお、本投資法人が当期末時点において保有する 33 物件の取得価格合計は 221,311 百万円、総賃貸可能面積は 1,178,461.83m² です。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前期末に引き続き 99.9%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っています。

当期におきましては、新たな資金調達は実施していません。

当期末時点の借入金残高は 114,400 百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 48.9%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR (株式会社日本格付研究所)	長期発行体格付	AA-	安定的

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 7,272 百万円、営業利益 4,301 百万円、経常利益 3,547 百万円、当期純利益 3,546 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 1,837,700 口の整数倍である 3,546,761,000 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 1,930 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1,588百万円の100分の30にほぼ相当する額である475,964,300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259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1,588百万円から当期の資本的支出額217百万円を控除した金額は1,371百万円となります。

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33物件に係る株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる平成24年9月19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306百万円です。

(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、政府による各種政策の効果や輸出の持ち直しもあり、景気回復の動きが続くものと期待されます。

賃貸用物流施設の不動産売買動向については、投資家の関心の高まりから、新規プレイヤーの参入など、積極的な取引が続いているものの、他のアセットタイプと比較して流通量が少ないため、取得ソースの確保が重要になっています。賃貸市場においては、先進的物流施設に対する希少感から、空室率は引き続き縮小傾向にあり、賃料動向については、賃貸需要の増加に伴い、引き続き上昇傾向にある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し出し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

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。

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33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し、第三者からの取得を含めた物件情報提供契約以外の物件取得方法も検討しつつ、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。

(注) 本投資法人は、平成25年10月1日付で物件情報提供契約以外の取得方法により7物件(取得価額合計:27,500百万円)を取得しました。また、平成26年3月3日に物件情報提供契約対象の2物件(取得価額合計:28,500百万円)を取得する予定です。詳細は後記「③ 決算後に生じた重要な事実 (ロ) 資産の取得について」をご参照ください。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成25年9月3日及び9月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年9月26日、第三者割当による新投資口については平成25年10月16日にそれぞれ払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	249,955口(国内100,455口、海外149,500口)
発行価格(募集価格)	1口当たり91,942円
発行価格(募集価格)の総額	22,981,362,610円
発行価額(払込金額)	1口当たり88,735円
発行価額(払込金額)の総額	22,179,756,925円
払込期日	平成25年9月26日
分配金起算日	平成25年9月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	10,045口
発行価額(払込金額)	1口当たり88,735円
発行価額(払込金額)の総額	891,343,075円
払込期日	平成25年10月16日
分配金起算日	平成25年9月1日
割当先	野村證券株式会社

(資金使途)

公募に係る調達資金については、下記(ロ)に記載の不動産信託受益権の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、短期借入金の一部の返済資金に充当する予定です。

(ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成25年10月1日に以下の信託受益権7件(取得価格の合計27,500百万円)を取得しました。なお、取得価格は、取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
GLP 羽村	東京都羽村市	ライトイヤー特定目的会社	7,660
GLP 船橋Ⅲ	千葉県船橋市	ライトイヤー特定目的会社	3,050
GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	ライトイヤー特定目的会社	6,150
GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	ライトイヤー特定目的会社	3,430
GLP 江別	北海道江別市	ライトイヤー特定目的会社	1,580
GLP 桑名	三重県桑名市	ライトイヤー特定目的会社	3,650
GLP 廿日市	広島県廿日市市	ライトイヤー特定目的会社	1,980
合計	—	—	27,500

また、本投資法人は、以下の信託受益権2件(取得価格の合計28,500百万円)について、売主との間で、平成26年3月3日を取得予定日とする信託受益権売買契約を平成25年9月3日付で締結しています(注)。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	浦安3 ロジスティック特定目的会社	18,200
GLP 小牧	愛知県小牧市	小牧ロジスティック特定目的会社	10,300
合計	—	—	28,500

(注) 当該信託受益権売買契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみによる条件不充足により契約が終了した場合、本投資法人は、売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされています。但し、当該契約においては、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずして譲渡実行日までに売買代金の支払等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何らの負担をすることなく当該契約は当然に終了するものとされています。

(ハ) 資金の借入れ

本投資法人は、上記(ロ)に記載のGLP 浦安Ⅲ及びGLP 小牧の取得を前提として、取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成25年9月27日付で以下の資金の借入れにかかる契約を締結しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社七十七銀行	7,380	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.35%	平成26年 3月3日	平成29年 2月末日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫及び株式会社りそな銀行	12,300	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.45%		平成31年 2月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行	6,100	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.55%		平成33年 2月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社日本政策投資銀行	3,140	全銀協3ヶ月円 TIBOR+0.70%		平成36年 2月末日		
合計	28,920	—	—	—	—	—

④ 運用状況の見通し

平成26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(平成26年3月1日～平成26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「平成26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(平成26年3月1日～平成26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
26年2月期	8,063 (10.9)	4,836 (12.5)	4,020 (13.3)	4,019 (13.3)	1,916	251	2,167
26年8月期	9,093 (12.8)	4,782 (△1.1)	3,745 (△6.8)	3,744 (△6.8)	1,784	282	2,066

(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26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(平成26年3月1日～平成26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4期 平成25年9月1日～平成26年2月28日(181日) 第5期 平成26年3月1日～平成26年8月31日(184日)
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 第3期末時点で本投資法人が保有している不動産信託受益権(33物件)(以下「既存33物件」といいます。)及び平成25年10月1日に取得したGLP羽村、GLP船橋Ⅲ、GLP袖ヶ浦、GLP六甲Ⅱ、GLP江別、GLP桑名及びGLP廿日市にかかる信託受益権(以下「既取得7物件」といいます。)に加え、平成26年3月3日にGLP浦安Ⅲ及びGLP小牧にかかる信託受益権(以下「取得予定2物件」といいます。)を取得して合計42物件となること、その後平成26年8月末まで運用資産に変動(新規物件の取得、保有物件の売却等)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売却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	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の2,097,700口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の本投資法人の有利子負債残高は114,400百万円です。 手許現金及び国内におけるオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の発行に対する払込金額を原資として、平成25年11月末に、短期借入金980百万円を返済することを前提としています。 平成26年1月4日に満期予定の、上記の返済を行った残額の短期借入金17,420百万円については、同額の借換えを行うことを前提としています。 平成26年3月3日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額28,920百万円の借入を行うことを前提としています。 平成26年8月期中に、平成26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26年8月末に長期借入金1,800百万円を返済することを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上します。ただし、不動産等が新規取得され、譲渡人との間で、計算期間の属する年にかか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、既存33物件及び既取得7物件については、平成26年2月期の費用には計上されず、平成26年8月期については固定資産税、都市計画税及び償却資産税として742百万円を想定しています。また、取得予定2物件については、平成26年8月期及び平成27年2月期の費用には計上されず、平成27年8月期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税から費用計上されます。なお、既取得7物件及び取得予定2物件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、それぞれ47百万円及び128百万円と想定しています。 修繕費は、平成26年2月期に20百万円、平成26年8月期に21百万円を想定しています。 外注委託費は、平成26年2月期に288百万円、平成26年8月期に326百万円を想定しています。 減価償却費は、平成26年2月期に1,759百万円、平成26年8月期に1,972百万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

項目	前提条件
	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 (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 26 年 2 月期に 7,503 百万円、平成 26 年 8 月期に 7,715 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他融資関連費用として、平成 26 年 2 月期に 714 百万円、平成 26 年 8 月期に 961 百万円を見込んでいます。 投資口交付費償却については、発生時より 3 年間で月割償却しており、平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期ともに 75 百万円を見込んでいます。 その他、新投資口の発行にかかる一時的な費用として、平成 26 年 2 月期に 25 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 26 年 2 月期及び平成 26 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、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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券届出書(平成 25 年 9 月 3 日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3 【財務諸表】
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	710,652	8,110,467
信託現金及び信託預金	2,049,745	3,359,219
営業未収入金	29,582	40,255
前払費用	354,239	306,792
繰延税金資産	143	8
未収消費税等	4,606,628	—
その他	—	78
流動資産合計	7,750,992	11,816,821
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	90,360,351	90,558,574
減価償却累計額	△482,557	△1,969,518
信託建物(純額)	89,877,794	88,589,055
信託構築物	1,929,388	1,938,748
減価償却累計額	△29,128	△120,227
信託構築物(純額)	1,900,260	1,818,520
信託機械及び装置	51,909	51,909
減価償却累計額	△1,368	△5,546
信託機械及び装置(純額)	50,541	46,363
信託工具、器具及び備品	72,595	81,573
減価償却累計額	△1,949	△8,001
信託工具、器具及び備品(純額)	70,646	73,571
信託土地	130,525,023	130,525,506
建設仮勘定	—	19,641
有形固定資産合計	222,424,265	221,072,659
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	871,156	732,526
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	882,756	744,126
固定資産合計	223,307,022	221,816,786
繰延資産		
投資口交付費	295,637	241,885
繰延資産合計	295,637	241,885
資産合計	231,353,652	233,875,492

(単位：千円)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,595	112,242
短期借入金	18,400,000	18,400,000
未払金	533,675	859,878
未払費用	5,400	8,513
未払法人税等	2,701	594
未払消費税等	—	282,961
前受金	1,237,595	1,167,271
預り金	1,302,913	682,167
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	—	60,988
流動負債合計	21,584,882	21,574,619
固定負債		
長期借入金	96,000,000	96,000,000
預り敷金及び保証金	5,266,920	5,228,159
信託預り敷金及び保証金	178,019	178,019
固定負債合計	101,444,939	101,406,178
負債合計	123,029,822	122,980,797
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	107,501,739	107,501,739
出資総額控除額	—	△154,366
出資総額(純額)	107,501,739	107,347,372
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	822,090	3,547,322
剰余金合計	822,090	3,547,322
投資主資本合計	108,323,829	110,894,695
純資産合計	※1 108,323,829	※1 110,894,695
負債純資産合計	231,353,652	233,875,492

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 2月 28日)	当期 (自 平成25年 3月 1日 至 平成25年 8月 31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,170,336	※1 7,038,883
その他賃貸事業収入	※1 66,620	※1 233,860
営業収益合計	2,236,957	7,272,743
営業費用		
賃貸事業費用	※1 665,590	※1 2,124,755
資産運用報酬	209,385	754,275
資産保管手数料	1,121	4,113
一般事務委託手数料	3,910	11,190
役員報酬	2,660	3,720
会計監査人報酬	14,100	15,000
租税公課	208	80
その他営業費用	11,851	58,551
営業費用合計	908,827	2,971,685
営業利益	1,328,129	4,301,058
営業外収益		
受取利息	2,230	1,265
消費税等還付加算金	17	5,426
営業外収益合計	2,247	6,692
営業外費用		
支払利息	156,177	534,039
融資関連費用	66,510	167,956
投資口交付費償却	26,876	53,752
投資口公開関連費用	168,482	1,909
その他	1,486	2,499
営業外費用合計	419,533	760,157
経常利益	910,844	3,547,592
税引前当期純利益	910,844	3,547,592
法人税、住民税及び事業税	3,154	773
法人税等調整額	△143	135
法人税等合計	3,010	908
当期純利益	907,833	3,546,683
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△85,743	638
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	822,090	3,547,322

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	200,000	107,501,739
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	—
当期変動額合計	107,301,739	—
当期末残高	※1 107,501,739	※1 107,501,739
出資総額控除額		
当期首残高	—	—
当期変動額		
利益超過分配	—	△154,366
当期変動額合計	—	△154,366
当期末残高	—	△154,366
出資総額（純額）		
当期首残高	200,000	107,501,739
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	—
利益超過分配	—	△154,366
当期変動額合計	107,301,739	△154,366
当期末残高	107,501,739	107,347,372
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	△85,743	822,090
当期変動額		
剰余金の配当	—	△821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	907,833	2,725,231
当期末残高	822,090	3,547,322
剰余金合計		
当期首残高	△85,743	822,090
当期変動額		
剰余金の配当	—	△821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	907,833	2,725,231
当期末残高	822,090	3,547,322
投資主資本合計		
当期首残高	114,256	108,323,829
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	—
利益超過分配	—	△154,366
剰余金の配当	—	△821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	108,209,573	2,570,865
当期末残高	108,323,829	110,894,695

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
純資産合計		
当期首残高	114,256	108,323,829
当期変動額		
新投資口の発行	107,301,739	—
利益超過分配	—	△154,366
剰余金の配当	—	△821,451
当期純利益	907,833	3,546,683
当期変動額合計	108,209,573	2,570,865
当期末残高	108,323,829	110,894,695

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期	当期
	自平成24年7月1日 至平成25年2月28日	自平成25年3月1日 至平成25年8月31日
I 当期末処分利益	822,090,380	3,547,322,366
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	154,366,800	475,964,300
III 分配金額	975,818,700	4,022,725,300
(投資口1口当たり分配金の額)	(531)	(2,189)
うち利益分配金	821,451,900	3,546,761,000
(うち1口当たり利益分配金)	(447)	(1,930)
うち利益超過分配金	154,366,800	475,964,300
(うち1口当たり利益超過分配金)	(84)	(259)
IV 次期繰越利益	638,480	561,366
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、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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821,451,900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515,002,884円から当期の資本的支出額である59,704,000円を控除した金額として算定される上限額455,298,884円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である515,002,884円の100分の30にほぼ相当する額として算定される154,366,800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、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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3,546,761,000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1,588,291,898円から当期の資本的支出額である217,043,896円を控除した金額として算定される上限額1,371,248,002円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である1,588,291,898円の100分の30にほぼ相当する額として算定される475,964,300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 (自 平成24年7月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25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	910,844	3,547,592
減価償却費	515,002	1,588,291
投資口交付費償却	26,876	53,752
受取利息	△2,230	△1,265
支払利息	156,177	534,039
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△29,582	△10,672
前払費用の増減額 (△は増加)	△348,989	47,446
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△4,602,169	4,606,628
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	1	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△871,156	138,630
営業未払金の増減額 (△は減少)	102,595	9,646
未払金の増減額 (△は減少)	308,323	390,095
未払費用の増減額 (△は減少)	△144	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	282,961
前受金の増減額 (△は減少)	1,237,595	△70,324
預り金の増減額 (△は減少)	1,302,913	△620,746
小計	△1,293,940	10,496,077
利息の受取額	2,230	1,265
利息の支払額	△150,777	△530,925
法人税等の支払額	△670	△2,958
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,443,158	9,963,459
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	△222,790,376	△156,198
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,269,585	30,300
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	178,019	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,664	△8,073
投資有価証券の取得による支出	△1,600	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△217,347,036	△133,971
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	18,400,000	—
長期借入れによる収入	96,000,000	—
投資口の発行による収入	107,128,217	—
投資口交付費の支出	—	△148,991
利益分配金の支払額	—	△817,377
利益超過分配金の支払額	—	△153,828
財務活動によるキャッシュ・フロー	221,528,217	△1,120,197
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,738,023	8,709,289
現金及び現金同等物の期首残高	22,374	2,760,397
現金及び現金同等物の期末残高	*1 2,760,397	*1 11,469,687

(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 2～55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	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期 1,287,785 千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。

(8) 表示方法の変更

(損益計算書)

前期において営業外収益の「その他」として表示していた「消費税等還付加算金」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期の損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた 17 千円は、「消費税等還付加算金」17 千円として組替えて表示しております。

(9) 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 25 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

当期（平成 25 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

(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 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日	自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 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	2,102,434	6,824,818
共益費収入	67,902	214,064
計	2,170,336	7,038,883
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	51,519	179,423
駐車場収入	7,797	26,106
その他営業収入	7,303	28,330
計	66,620	233,860
不動産賃貸事業収益合計	2,236,957	7,272,743
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	84,929	270,311
水道光熱費	52,489	207,035
修繕費	3,004	15,444
損害保険料	4,189	13,470
減価償却費	515,002	1,588,291
その他賃貸事業費用	5,974	30,202
不動産賃貸事業費用合計	665,590	2,124,755
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,571,366	5,147,988

(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 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日	自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日
発行可能投資口総口数	16,000,000 口	16,000,000 口
発行済投資口総数	1,837,700 口	1,837,700 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 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日	自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日
現金及び預金	710,652	8,110,467
信託現金及び信託預金	2,049,745	3,359,219
現金及び現金同等物	2,760,397	11,469,687

(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 25 年 2 月 28 日	平成 25 年 8 月 31 日
1 年内	12,877,715	13,400,480
1 年超	48,412,197	46,831,865
合計	61,289,912	60,232,345

(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。

借入金は、資産の取得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（平成25年2月28日）

平成25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	710,652	710,652	—
(2)信託現金及び信託預金	2,049,745	2,049,745	—
資産計	2,760,397	2,760,397	—
(1)短期借入金	18,400,000	18,400,000	—
(2)長期借入金	96,000,000	96,657,739	657,739
負債計	114,400,000	115,057,739	657,739
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成25年8月31日）

平成25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	8,110,467	8,110,467	—
(2)信託現金及び信託預金	3,359,219	3,359,219	—
資産計	11,469,687	11,469,687	—
(1)短期借入金	18,400,000	18,400,000	—
(2)長期借入金	96,000,000	96,148,873	148,873
負債計	114,400,000	114,548,873	148,873
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)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 平成25年2月28日	当期 平成25年8月31日
預り敷金及び保証金	5,266,920	5,228,159
信託預り敷金及び保証金	178,019	178,019
合計	5,444,939	5,406,178

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25年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	710,652
信託現金及び信託預金	2,049,745
合計	2,760,397

当期（平成25年8月31日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	8,110,467
信託現金及び信託預金	3,359,219
合計	11,469,687

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成25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
長期借入金	—	20,600,000	23,800,000	—	24,300,000	27,300,000
合計	—	20,600,000	23,800,000	—	24,300,000	27,300,000

当期（平成25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
長期借入金	—	20,600,000	23,800,000	—	24,300,000	27,300,000
合計	—	20,600,000	23,800,000	—	24,300,000	27,300,000

(有価証券に関する注記)

前期（平成25年2月28日）及び当期（平成25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(平成25年2月28日)及び当期(平成25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(平成25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	72,150,000	72,150,000	(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) 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(平成25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	72,150,000	72,150,000	(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) 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25年2月28日)及び当期(平成25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(平成25年2月28日)及び当期(平成25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(平成25年2月28日)及び当期(平成25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
	平成 25 年 2 月 28 日	平成 25 年 8 月 31 日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	143	8
繰延税金資産合計	143	8
繰延税金資産の純額	143	8

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 25 年 2 月 28 日	平成 25 年 8 月 31 日
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△33.00	△36.58
評価性引当金の増減額	△3.39	—
その他	0.13	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33	0.03

(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 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 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	東京ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,772,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	22,700,000	—	—
							預り金の受入	114,641	預り金	114,641
							預り敷金及び保証金の引受	267,201	—	—
	コスモス特定目的会社	東京都港区	1,746,100	不動産業	—	—	不動産信託受益権の購入	13,313,000	—	—
							預り金の受入	113,648	預り金	113,648
							預り敷金及び保証金の引受	252,751	—	—

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)
	昭島ロジスティック特定目的会社	東京都港区	314,400	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	7,160,000	-	-
							預り金の受入	40,043	預り金	40,043
							預り敷金及び保証金の引受	293,166	-	-
	富里ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,990,000	-	-
							預り金の受入	29,372	預り金	29,372
							預り敷金及び保証金の引受	88,365	-	-
	習志野2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	4,650,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	15,220,000	-	-
							預り金の受入	143,773	預り金	115,036
							預り敷金及び保証金の引受	455,574	-	-
	船橋ロジスティック特定目的会社	東京都港区	416,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	1,720,000	-	-
							預り金の受入	19,700	預り金	19,700
	加須ロジスティック特定目的会社	東京都港区	478,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	11,500,000	-	-
							預り金の受入	58,487	預り金	58,487
							預り敷金及び保証金の引受	158,768	-	-
	杉戸2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	19,000,000	-	-
							預り金の受入	101,994	預り金	101,994
							預り敷金及び保証金の引受	390,223	-	-
	岩槻ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	6,940,000	-	-
							預り金の受入	38,751	預り金	38,751
							預り敷金及び保証金の引受	104,019	-	-
	春日部ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,116,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,240,000	-	-
							預り金の受入	13,238	預り金	13,238
							預り敷金及び保証金の引受	600,000	-	-
	越谷2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	9,780,000	-	-
							預り金の受入	57,110	預り金	45,660
							預り敷金及び保証金の引受	280,380	-	-
	三郷2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	225,900	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	14,600,000	-	-
							預り金の受入	81,682	預り金	65,294
							預り敷金及び保証金の引受	210,505	-	-
	辰巳ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,323,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,960,000	-	-
							預り金の受入	22,405	預り金	22,405
							預り敷金及び保証金の引受	138,414	-	-
	枚方ロジスティック特定目的会社	東京都港区	1,372,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,750,000	-	-
							預り金の受入	35,705	預り金	35,705
							預り敷金及び保証金の引受	165,195	-	-
	枚方2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	2,378,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	7,940,000	-	-
							預り金の受入	58,773	預り金	58,773
							預り敷金及び保証金の引受	254,788	-	-
	舞洲2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	8,970,000	-	-
							預り金の受入	79,877	預り金	63,842
							預り敷金及び保証金の引受	135,270	-	-
	津守ロジスティック特定目的会社	東京都港区	90,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	1,990,000	-	-
							預り金の受入	20,827	預り金	20,827
	尼崎ロジスティック特定目的会社	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	24,500,000	-	-
							預り金の受入	183,671	預り金	146,835
							預り敷金及び保証金の引受	554,750	-	-
	尼崎2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	666,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	2,040,000	-	-
							預り金の受入	10,941	預り金	10,941
							預り敷金及び保証金の引受	72,000	-	-
	アゼリア特定目的会社	東京都港区	35,525,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	5,838,000	-	-
							預り金の受入	36,426	預り金	36,426
							預り敷金及び保証金の引受	120,869	-	-

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)
	堺ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	745,600	不動産 業	-	-	不動産信託受益権の購入	2,000,000	-	-
							預り金の受入	13,694	預り金	13,694
							預り敷金及び保証金の引受	133,944	-	-
	富谷ロジスティック 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	2,820,000	-	-
							預り金の受入	13,761	預り金	13,761
							預り敷金及び保証金の引受	45,000	-	-
	郡山1ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	100,700	不動産 業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,100,000	-	-
							預り金の受入	26,017	預り金	20,787
							預り敷金及び保証金の引受	139,020	-	-
	東海ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	43,100	不動産 業	-	-	不動産信託受益権の購入	6,210,000	-	-
							預り金の受入	45,805	預り金	36,615
							預り敷金及び保証金の引受	186,720	-	-
	早島ロジスティック 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	1,190,000	-	-
							預り金の受入	7,986	預り金	7,986
							預り敷金及び保証金の引受	48,000	-	-
	早島2ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	100,100	不動産 業	-	-	不動産信託受益権の購入	2,460,000	-	-
							預り金の受入	16,748	預り金	13,384
							預り敷金及び保証金の引受	81,660	-	-
	基山ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	100,600	不動産 業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,760,000	-	-
							預り金の受入	29,509	預り金	23,545
							預り敷金及び保証金の引受	76,941	-	-
	仙台ロジスティック 特定目的会社	東京都 港区	816,100	不動産 業	-	-	不動産信託受益権の購入	5,620,000	-	-
							預り金の受入	21,511	預り金	21,511
							預り敷金及び保証金の引受	194,066	-	-
グローバル・ロジ スティック・プロ パティーズ株式 会社(注1)	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	45,073	営業未払 金	47,326
						ブランド使用料(注3)	2,900	-	-	
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3)	209,385	未払金	219,854

(注1) GLプロパティーズ株式会社は、平成25年4月1日付でその名称をグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社に変更しています。

(注2) 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3) 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) 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。

当期(自平成25年3月1日至平成25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	144,127	営業未払 金	25,421
							ブランド使用料(注2)	7,500	-	-
							賃貸仲介手数料	9,423	-	-
	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)	754,275	未払金	681,775
	GLPソーラー特定 目的会社	東京都 港区	160,100	設備賃 貸業	-	屋根の賃貸	屋根賃貸料(注2)	39	前受金	649

(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日	当期 自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	222,424,265
期中増減額	222,424,265	△1,371,248
期末残高	222,424,265	221,053,017
期末時価	226,681,000	231,226,000

(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33物件（GLP 東京、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 杉戸Ⅱ、GLP 岩槻、GLP 春日部、GLP 越谷Ⅱ、GLP 三郷Ⅱ、GLP 辰巳、GLP 枚方、GLP 枚方Ⅱ、GLP 舞洲Ⅱ、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎、GLP 尼崎Ⅱ、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山Ⅰ、GLP 郡山Ⅲ、GLP 東海、GLP 早島、GLP 早島Ⅱ、GLP 基山、GLP 鳥栖Ⅲ及びGLP 仙台）の取得（222,879,564千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（515,002千円）の計上によるものです。当期の主な減少理由は減価償却費（1,588,291千円）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 尼崎及びGLP 郡山Ⅲ

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及びGLP 仙台

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 25 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）	962,286	1,274,670	—	2,236,957
セグメント利益	654,790	916,576	△243,236	1,328,129
セグメント資産	94,568,743	129,959,203	6,825,706	231,353,652
その他の項目				
減価償却費	192,431	322,570	—	515,002
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	93,750,840	129,188,428	—	222,939,268

（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△243,236 千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 243,236 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 6,825,706 千円は、流動資産 5,648,912 千円、投資その他の資産 881,156 千円及び繰延資産 295,637 千円です。

当期（平成 25 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）	3,062,992	4,209,751	—	7,272,743
セグメント利益	2,068,178	3,079,809	△ 846,930	4,301,058
セグメント資産	94,480,166	129,983,208	9,412,118	233,875,492
その他の項目				
減価償却費	578,062	1,010,229	—	1,588,291
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	44,135	172,908	19,641	236,685

（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△846,930 千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 846,930 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 9,412,118 千円は、流動資産 8,408,064 千円、有形固定資産 19,641 千円、投資その他の資産 742,526 千円及び繰延資産 241,885 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 19,641 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 19,641 千円です。

(関連情報)

前期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)

1. 製品及びサービスごとの情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、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%以上を占める顧客は以下のとおりです。

なお、各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、エンドテナントを集計の対象としています。

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社日立物流	277,420	BTS 物件賃貸事業

当期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 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%以上を占める顧客は以下のとおりです。

なお、各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、エンドテナントを集計の対象としています。

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社日立物流	874,578	BTS 物件賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日	自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日
1口当たり純資産額	58,945 円	60,344 円
1口当たり当期純利益	1,720 円	1,929 円

(注1) 本投資法人は、平成 24 年 10 月 31 日付で投資口 1 口につき投資口 8 口の割合で投資口の分割を行っています。前計算期間の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して 1 口当たり純資産額及び 1 口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 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3) 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24年7月1日 至平成25年2月28日	自平成25年3月1日 至平成25年8月31日
当期純利益	907,833千円	3,546,683千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	907,833千円	3,546,683千円
期中平均投資口数	527,696口	1,837,700口

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成25年9月3日及び9月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年9月26日、第三者割当による新投資口発行については平成25年10月16日にそれぞれ払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 249,955口 (国内100,455口、海外149,500口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり91,942円
発行価格(募集価格)の総額	: 22,981,362,610円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり88,735円
発行価額(払込金額)の総額	: 22,179,756,925円
払込期日	: 平成25年9月26日
分配金起算日	: 平成25年9月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 10,045口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり88,735円
発行価額(払込金額)の総額	: 891,343,075円
払込期日	: 平成25年10月16日
分配金起算日	: 平成25年9月1日
割当先	: 野村證券株式会社

(資金使途)

公募に係る調達資金については、下記2.に記載の不動産信託受益権の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、短期借入金の一部の返済資金に充当する予定です。

2. 資産の取得について

本投資法人は、平成25年10月1日に以下の信託受益権7件(取得価格の合計27,500百万円)を取得しました。なお、取得価格は、取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
GLP 羽村	東京都羽村市	ライトイヤー特定目的会社	7,660
GLP 船橋Ⅲ	千葉県船橋市	ライトイヤー特定目的会社	3,050
GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	ライトイヤー特定目的会社	6,150
GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	ライトイヤー特定目的会社	3,430
GLP 江別	北海道江別市	ライトイヤー特定目的会社	1,580

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
GLP 桑名	三重県桑名市	ライトイヤー特定目的会社	3,650
GLP 廿日市	広島県廿日市市	ライトイヤー特定目的会社	1,980
合計	—	—	27,500

また、本投資法人は、以下の信託受益権 2 件（取得価格の合計 28,500 百万円）について、売主との間で、平成 26 年 3 月 3 日を取得予定日とする信託受益権売買契約を平成 25 年 9 月 3 日付で締結しています（注）。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	浦安 3 ロジスティック特定目的会社	18,200
GLP 小牧	愛知県小牧市	小牧ロジスティック特定目的会社	10,300
合計	—	—	28,500

（注）当該信託受益権売買契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみによる条件不充足により契約が終了した場合、本投資法人は、売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされています。但し、当該契約においては、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずして譲渡実行日までに売買代金の支払等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何らの負担をすることなく当該契約は当然に終了するものとされています。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記 2. に記載の GLP 浦安Ⅲ及び GLP 小牧の取得を前提として、取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成 25 年 9 月 27 日付で以下の資金の借入れにかかる契約を締結しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社七十七銀行	7,380	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.35%	平成 26 年 3 月 3 日	平成 29 年 2 月末日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、シティバンク銀行株式会社、株式会社福岡銀行、農林中央金庫及び株式会社りそな銀行	12,300	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.45%		平成 31 年 2 月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行	6,100	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.55%		平成 33 年 2 月末日		
株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社日本政策投資銀行	3,140	全銀協 3 ヶ月円 TIBOR+0.70%		平成 36 年 2 月末日		
合計	28,920	—	—	—	—	—

(10) 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)

(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。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	前期 平成25年2月28日		当期 平成25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	130,751	56.5	130,022	55.6
	関西圏	60,116	26.0	59,729	25.5
	その他	31,556	13.6	31,300	13.4
小計		222,424	96.1	221,053	94.5
預金・その他の資産		8,929	3.9	12,822	5.5
資産総額(注5)(注6)		231,353 (222,424)	100.0 (96.1)	233,875 (221,053)	100.0 (94.5)

	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)	123,029	53.2	122,980	52.6
純資産総額(注5)	108,323	46.8	110,894	47.4

(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25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	22,670	23,000	10.3	56,105.95	56,105.95	100.0	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	5,015	5,350	2.3	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	7,183	7,440	3.2	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,973	5,140	2.3	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	15,228	18,200	6.9	104,543.59	104,543.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,745	1,810	0.8	12,017.00	12,017.00	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	11,424	12,400	5.2	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,402	2,580	1.1	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	18,923	19,500	8.6	101,262.00	100,354.73	99.1	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,932	7,020	3.1	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	4,215	4,250	1.9	18,460.72	18,460.72	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	9,765	9,960	4.4	43,537.47	43,537.47	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	14,574	15,100	6.6	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,966	5,150	2.2	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,772	4,970	2.1	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,948	8,070	3.6	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	8,913	9,900	4.1	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,031	2,070	0.9	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,171	5,340	2.3	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	24,456	24,900	11.1	110,314.00	110,314.00	100.0	6
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	2,049	2,080	0.9	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,384	2,600	1.1	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	2,001	2,050	0.9	10,372.10	10,372.10	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	813	839	0.4	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	2,808	2,820	1.3	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	4,062	4,170	1.9	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,635	2,660	1.2	27,671.50	27,671.50	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	6,197	6,480	2.8	32,343.30	32,343.30	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,208	1,260	0.5	13,574.58	13,574.58	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,446	2,500	1.1	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	4,760	4,719	4,980	2.2	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	793	814	847	0.4	11,918.00	11,918.00	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,594	5,790	2.5	37,256.23	37,256.23	100.0	1
ポートフォリオ合計		221,311	221,053	231,226	100.0	1,178,461.83	1,177,554.56	99.9	53

(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、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

(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、小数点第二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 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	中央監視設備更新工事	自平成25年8月 至平成25年12月	275	—	—
GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	消防設備防災盤改修工事	自平成26年6月 至平成26年8月	60	—	—
GLP 東扇島	神奈川県川崎市	空冷チラー更新工事	自平成26年4月 至平成26年6月	35	—	—
GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	誘導灯改修工事	自平成25年10月 至平成25年11月	24	—	—
GLP 東京	東京都大田区	電気錠システム更新工事	自平成25年11月 至平成25年12月	23	—	—

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217百万円であり、費用に区分された修繕費15百万円と合わせ、合計232百万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	外壁改修工事	自平成25年6月 至平成25年8月	34
GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	消防設備更新工事	自平成25年7月 至平成25年8月	9
GLP 津守	大阪府大阪市	エレベーター改修工事	自平成25年3月 至平成25年5月	9
その他	—	—	—	162
合計				217

(4) 賃貸借の概況及び損益状況

第3期(自平成25年3月1日至平成25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	702,576						
②不動産賃貸事業費用	107,421						
公租公課	-						
外注委託費	39,634	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	59,522						
修繕費	2,507						
損害保険料	818						
その他賃貸事業費用	4,939						
③NOI(①-②)	595,154	180,826	215,261	152,206	461,297	63,139	354,325
④減価償却費	119,058	35,868	28,039	38,876	133,132	9,072	104,412
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	476,096	144,957	187,222	113,330	328,165	54,066	249,913
⑥資本的支出	4,868	13,367	6,200	886	62,990	12,929	682
⑦NCF(③-⑥)	590,286	167,459	209,061	151,320	398,307	50,210	353,643

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		655,043					
②不動産賃貸事業費用		96,085					
公租公課		-					
外注委託費	(注)	45,198	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費		41,217					
修繕費		996					
損害保険料		1,282					
その他賃貸事業費用		7,389					
③NOI(①-②)	90,948	558,958	203,403	124,784	276,823	413,094	135,510
④減価償却費	26,874	144,539	45,214	36,039	53,921	76,455	16,590
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	64,073	414,418	158,188	88,745	222,902	336,638	118,920
⑥資本的支出	16,316	7,707	420	1,370	6,463	5,693	-
⑦NCF(③-⑥)	74,632	551,250	202,983	123,414	270,360	407,401	135,510

物件番号	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7
物件名称	GLP 枚方	GLP 枚方II	GLP 舞洲II	GLP 津守	GLP 六甲	GLP 尼崎	GLP 尼崎II
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益						804,827	
②不動産賃貸事業費用						116,520	
公租公課						-	
外注委託費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	48,369	(注)
水道光熱費						61,513	
修繕費						1,968	
損害保険料						1,385	
その他賃貸事業費用						3,283	
③NOI(①-②)	161,543	250,524	266,595	73,939	185,088	688,306	69,385
④減価償却費	23,491	54,222	94,864	7,293	28,555	161,549	11,785
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	138,051	196,301	171,731	66,646	156,532	526,756	57,599
⑥資本的支出	3,940	2,289	541	18,844	1,806	9,750	5,650
⑦NCF(③-⑥)	157,603	248,235	266,054	55,095	183,282	678,555	63,735

物件番号	関西圏-8	関西圏-9	その他-1	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5
物件名称	GLP 奈良	GLP 堺	GLP 盛岡	GLP 富谷	GLP 郡山 I	GLP 郡山 III	GLP 東海
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益						131,653	
②不動産賃貸事業費用						17,749	
公租公課						-	
外注委託費						7,630	
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	9,107	(注)
修繕費						301	
損害保険料						295	
その他賃貸事業費用						413	
③NOI(①-②)	87,673	64,998	31,239	88,268	133,913	113,904	192,319
④減価償却費	34,103	17,085	11,916	23,932	48,818	22,537	40,461
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	53,570	47,913	19,322	64,335	85,094	91,366	151,857
⑥資本的支出	3,656	-	2,633	726	1,420	9,653	-
⑦NCF(③-⑥)	84,017	64,998	28,606	87,541	132,493	104,250	192,319

物件番号	その他-6	その他-7	その他-8	その他-9	その他-10
物件名称	GLP 早島	GLP 早島 II	GLP 基山	GLP 鳥栖 III	GLP 仙台
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益					
②不動産賃貸事業費用					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費	(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)	45,476	78,761	150,624	37,957	190,024
④減価償却費	6,123	24,235	55,286	6,942	46,989
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	39,353	54,526	95,337	31,015	143,035
⑥資本的支出	7,180	-	3,759	1,476	3,826
⑦NCF(③-⑥)	38,296	78,761	146,864	36,481	186,198

(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。