

# 2021年2月期 決算短信 (REIT)

2021年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 GLP 投資法人  
 コー ド 番 号 3281  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 三浦 嘉之  
 資 産 運 用 会 社 名 GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 三浦 嘉之  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 執行役員 CFO (氏名) 三木 久武  
 T E L 03-3289-9630

上場取引所 東  
 URL <https://www.glpjreit.com/>

有価証券報告書提出予定日 2021年5月27日 分配金支払開始予定日 2021年5月21日

決算補足説明資料作成の有無  有・無 (日・英)

決算説明会開催の有無  有・無 (機関投資家・アナリスト向け (日本語・英語いずれも開催))

(百万円未満切捨て)

## 1. 2021年2月期の運用、資産の状況 (2020年9月1日～2021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	%
2021年2月期	21,978	10.5	12,367	13.7	11,156	15.1	10,914	12.6
2020年8月期	19,893	5.6	10,881	9.7	9,693	9.6	9,695	9.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年2月期	2,631	3.0	1.6	50.8
2020年8月期	2,495	3.0	1.6	48.7

## (2) 分配状況

	1口当たり分 配金(利益超過 分配金は含ま ない)	分配金 総額(利益超 過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分 配金(利益超 過分配金を 含む)	分配金総 額(利益超 過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年2月期	2,513	10,915	476	2,067	2,989	12,983	100.0	2.9
2020年8月期	2,434	9,694	397	1,581	2,831	11,275	99.9	2.9

(注1) 2021年2月期及び2020年8月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

なお、配当性向については、小数第一位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 配当性向及び純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(注3) 2021年2月期及び2020年8月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。2021年2月期の1口当たり利益超過分配金には、1口当たり199円の一時的利益超過分配金が含まれており、2020年8月期の1口当たり利益超過分配金には、1口当たり114円の一時的利益超過分配金が含まれております。詳細は3ページの④業績及び分配の概要をご参照下さい。

(注4) 2021年2月期及び2020年8月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は2021年2月期が0.006、2020年8月期が0.005です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年2月期	742,022	390,101	52.6	89,809
2020年8月期	639,895	336,643	52.6	84,520

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年2月期	14,641	△ 97,829	88,044	24,180
2020年8月期	14,010	△ 39,168	23,827	19,324

2. 2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28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
2021年8月期	22,380	1.8	11,670	△5.6	10,394	△6.8	10,355	△5.1	2,384	313	2,697
2022年2月期	21,932	△2.0	11,514	△1.3	10,280	△1.1	10,280	△0.7	2,366	293	2,659

(参考)1口当たり予想当期純利益 (2021年8月期) 2,384円 (2022年2月期) 2,366円

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

## ※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2021年2月期 4,343,664口 2020年8月期 3,982,980口

② 期末自己投資口数 2021年2月期 0口 2020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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

## ※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6～8ページ記載の「2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
2. 財務諸表 .....	9
(1) 貸借対照表 .....	9
(2) 損益計算書 .....	11
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	12
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	13
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	16
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	30
3. 参考情報 .....	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	33
(2) 資本的支出の状況 .....	41

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

(当期の概況)

## ①投資法人の主な推移

GLP 投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、主として先進的物流施設に投資する物流施設特化型の J-REIT です。本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。) に基づき GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として設立され、2012 年 12 月 21 日に株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場に上場 (銘柄コード 3281) しました。

本投資法人は、GLP グループ(注)をスポンサーとし、その豊富なノウハウ及び経営資源等を活用し、先進的物流施設を主たる投資対象とすることで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指しています。上場後の 2013 年 1 月に 30 物件、取得価格合計 208,731 百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により着実な資産規模の拡大を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する資産は 83 物件、取得価格合計 741,132 百万円となっています。

(注) GLP グループとは、本投資法人のスポンサーの親会社である GLP Holdings Limited 及びそのグループ会社のことをいいます。

## ②投資環境と運用実績

当期における日本経済は、経済再開に伴う個人消費の回復や米中向け輸出の回復などを背景に、落ち込みから持ち直す動きもみられましたが、2021 年 1 月の緊急事態宣言の再発令等により個人消費は再び抑制される等、依然として不透明な状況が続いています。

先進的物流施設の賃貸市場においては、電子商取引企業およびサードパーティロジスティクス (3PL) 事業者等による新規拡張や拠点集約・統合等の流れや、人手不足やサプライチェーンの効率化といった物流業界が直面する経営課題への対応を背景に、先進的物流不動産に対する需要は引き続き強いと考えています。また、コロナ禍を通じた人々の生活様式や消費動向の変化による電子商取引の一層の拡大も、先進的物流施設に対する需要の拡大を後押しするものと考えています。このような環境の下、2020 年 12 月末時点の首都圏における大型マルチテナント型物流施設の空室率は 0.5% (注 1) と歴史的低水準で推移しているほか、2020 年に供給された大型マルチテナント型物流施設に対する 2020 年 12 月末時点のテナント内定率 (注 2) についても、首都圏 99%・近畿圏 80% に到達するなど、先進的物流施設への需給バランスは、引き続き安定して推移しております。

物流不動産取引市場では、底堅い需要、安定した賃料収入の見通し等を背景に、金融緩和が継続する環境の下、年金基金や保険会社等をはじめとした機関投資家の投資意欲は衰えを見せず資金流入が継続しており、取引利回りは引続き低位で推移し、不動産価格は高水準となっています。

このような状況下、本投資法人は、物流不動産への旺盛な需要を背景に、資産の売却益を分配金として投資主に還元することを目的として、既存物件のうち GLP 廿日市にかかる信託受益権を 2020 年 10 月 9 日付にて譲渡しました (譲渡価格：2,930 百万円、売却益：1,079 百万円 (注 3))。

また、新規物件取得によるポートフォリオの質および収益性の向上の両立を目的として、グローバル・オフERINGによる公募増資を実行し、当該増資および新規借入れによる調達資金をもって、本資産運用会社の優先交渉権対象物件 11 物件のうち、GLP 開発物件 6 物件 (GLP 横浜 (準共有持分 60%)、GLP 狭山日高 II、GLP 浦安 II、GLP 柏 II、GLP 八千代 II、GLP 六甲 III) 及び第三者物件 1 物件 (GLP 東扇島 III) の計 7 物件を 2020 年 12 月 11 日付にて取得しました (取得価格合計：98,234 百万円)。

内部成長の観点では、スポンサーである GLP グループのインハウスのリーシングチームと協働し、先進的物流施設に対する堅調な需要を背景に、本投資法人は上場後 17 期連続での賃料増額を達成しております。

上記取り組みおよびグローバルに先進的物流施設を提供する GLP グループの強力なサポートの下でのポートフォリオの適切な管理・運営の結果、当期末の保有物件は 83 物件 (取得価格合計 741,132 百万円)、当期末時点のポートフォリオ稼働率は 99.7% と良好な水準を維持しております。なお、当期末の鑑定評価額合計は 892,658 百万円となっており、含み益は 182,853 百万円、含み益率 (注 4) は 25.8% に達しました。

(注 1) 出所：シービーアールイー株式会社

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

握できる場合の面積の合計値の比率をいいます。

(注3) 譲渡価格と帳簿価額の差額から売却諸経費を控除して算出しています。

(注4) 含み益率=含み益(期末鑑定評価額又は調査価額-期末簿価) / 期末簿価

### ③資金調達の詳細

本投資法人は、財務の安定性と投資主価値向上の最適なバランスを追求した運用を行っており、強固なバンクリレーションシップのもと、借入期間の長期化・金利の固定化の推進及び返済期限の分散化を図りつつ、コスト低減を実現するとともに適切な総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)水準を維持しています。

当期におきましては、2020年7月1日に銀行借入により資金調達した15,800百万円を、2020年9月25日発行の第15回無担保投資法人債(J-REIT業界初の起債となるサステナビリティボンド、10年債)及び2020年10月13日実行の銀行借入によりリファイナンスを行うことで、資金調達期間の長期化を実現しました。また、2020年12月11日付取得7物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、同日付で46,680百万円の新規の借入れを実施しました。さらに、2020年12月23日には第3回無担保投資法人債のリファイナンスとして第16回無担保投資法人債(サステナビリティボンド、15年債)を発行し、借入期間の長期化と返済期限の分散化を推進しました。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は329,580百万円(借入金残高289,880百万円、投資法人債残高39,700百万円)、LTVは44.4%を維持しております。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

(注) 第2回、第4回から第6回及び第8回から第16回の無担保投資法人債に対する格付です。

### ④業績及び分配の詳細

上記運用の結果、当期の業績は営業収益21,978百万円、営業利益12,367百万円、経常利益11,156百万円、当期純利益10,914百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数4,343,664口の整数倍である10,915,627,632円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,513円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配(以下、「継続的利益超過分配」といいます。)を行うこととしています(注)。また、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配(以下、「一時的利益超過分配」といいます。)を行うことができるものとしております。

これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費4,011百万円の100分の30にほぼ相当する額である1,203,194,928円を継続的利益超過分配として、また、新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達の実施及び災害損失引当金の計上に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、864,389,136円を一時的利益超過分配として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は476円となりました。

(注) 本投資法人は、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額から、同計算期間における資本的支出額を控除した金額を上限として利益を超える金銭の分配を行うこととしています。なお、当期の減価償却費4,011百万円から当期の資本的支出額1,094百万円を控除した金額は2,917百万円となります。

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

響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

なお、当期末現在保有する資産全83物件に係る建物状況調査報告書及びエンジニアリング・レポートに記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は764百万円です。

(次期の見通し)

①今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な成長を目指し、以下の施策に取り組む方針です。

- (A) 内部成長戦略では、本投資法人のポートフォリオの特徴である安定したキャッシュ・フローを享受しつつ、賃貸借契約期間の満了に伴う更新のタイミングにおいては、先進的物流施設の市場動向やマーケット賃料を踏まえ、スポンサーである GLP グループのインハウスのリーシングチームと協働することで、賃料の増額改定と高稼働の両立を目指します。同時に、適切な修繕や資本的支出を行うことで資産価値の維持・向上に努めます。
- (B) 外部成長戦略としては、物件取得にあたっては、Optimal Takeout Arrangement (OTA) (注1) によるブリッジスキームも活用しつつ、GLP グループ開発物件と第三者物件の取得によるポートフォリオの質と収益性の向上の両立を目指してまいります。具体的には、本投資法人が優先交渉権を有する 6 物件 (注2) に加えて、GLP グループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー・パートナーシップを通じて保有する物件をスポンサー・パイプラインとして、今後も取得機会を追求していきます。
- (C) 財務戦略については、資金調達環境の動向を注視しつつ、借換えによる返済期限の長期化や投資法人債の発行、公募増資等の財務活動を検討し、資金調達手段と資金調達コストの最適なバランスを図ってまいります。
- (注1) 本投資法人は、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得することとし、取得する時期によっては取得価格を一定程度通減させることができることとするような取組みを「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称しており、その契約形態の対象資産 (OTA 対象資産) を言います。
- (注2) 2020 年 12 月に鈴鹿物件 (仮称)、2021 年 1 月に GLP 沖縄浦添の購入に関する優先交渉権を新規に取得した結果、2021 年 3 月末日現在の本資産運用会社の優先交渉権対象物件は計 6 物件となります。

②決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ③運用状況の見通し

2021 年 8 月期 (2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日) 及び 2022 年 2 月期 (2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 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「2021 年 8 月期 (2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日) 及び 2022 年 2 月期 (2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 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
2021 年 8 月期	22,380	1.8	11,670	△5.6	10,394	△6.8	10,355	△5.1	2,384	313	2,697
2022 年 2 月期	21,932	△2.0	11,514	△1.3	10,280	△1.1	10,280	△0.7	2,366	293	2,659

(注 1) 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金及び利益超過分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

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

2021 年 8 月期 (2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日) 及び 2022 年 2 月期 (2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 日) 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 19 期 2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日 (184 日) 第 20 期 2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 日 (181 日)
保有資産	・第 18 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 83 物件について、その後 2022 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。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の 4,343,664 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 329,580 百万円です。 ・2021 年 4 月 30 日満期予定の借入金 2,700 百万円、700 百万円、400 百万円及び 2022 年 2 月期中に満期を迎える借入金合計 29,860 百万円について、2021 年 8 月期又は 2022 年 2 月期中に手許資金による返済又は借入金等によりリファイナンスを行うことを前提としています。  2021 年 8 月期末の LTV は 44.5%、2022 年 2 月期末の LTV は 44.6%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。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産} \times 100$
営業収益	・本書の日付現在、新型コロナウイルス感染症の影響による賃料減少等は発生していないため、営業収益の想定に同感染症の影響は含んでいません。 ・不動産に付帯する太陽光発電設備は変動賃料であり、季節要因による賃料への影響を考慮した上で、算出しています。太陽光発電設備による営業収益は、2021 年 8 月期に 637 百万円、2022 年 2 月期に 391 百万円を想定しています。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。



項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上します。ただし、不動産等が新規取得され、譲渡人との間で、計算期間の属する年に係る固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。2020 年 12 月に取得した 7 物件（GLP 横浜（準共有持分 60%）、GLP 狭山日高Ⅱ、GLP 東扇島Ⅲ、GLP 浦安Ⅱ、GLP 柏Ⅱ、GLP 八千代Ⅱ及び GLP 六甲Ⅲ）の取得原価に算入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税は 18 百万円です。なお、当該取得物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は 2021 年 8 月期に 205 百万円、2022 年 2 月期に 205 百万円を想定しています。</li> <li>・公租公課は、2021 年 8 月期に 1,852 百万円、2022 年 2 月期に 1,852 百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費は、2021 年 8 月期に 183 百万円、2022 年 2 月期に 135 百万円を想定しています。</li> <li>・外注委託費は、2021 年 8 月期に 874 百万円、2022 年 2 月期に 870 百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費は、2021 年 8 月期に 4,212 百万円、2022 年 2 月期に 4,242 百万円を想定しています。</li> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>・減価償却費は、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。</li> </ul>
NOI (Net Operating Income)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NOI（不動産等売却益を除いた営業収益から、減価償却費及び固定資産除却損を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2021 年 8 月期に 18,515 百万円、2022 年 2 月期に 18,336 百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用等として、2021 年 8 月期に 1,224 百万円、2022 年 2 月期に 1,198 百万円を見込んでいます。なお、投資法人債発行費償却については、発行時より償還までの期間にわたり月割り償却しています。</li> <li>・投資口交付費償却については、発生時より 3 年間で月割り償却しており、2021 年 8 月期に 48 百万円、2022 年 2 月期に 33 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口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。</li> </ul>

項目	前提条件
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2021 年 8 月期及び 2022 年 2 月期における 1 口当たり利益超過分配金は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを想定しています。</li> <li>・ 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、2021 年 8 月期及び 2022 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 鑑定 LTV (%) = <math>A/B \times 100</math> (%)  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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会 (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。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2020年8月31日	当期 2021年2月28日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,465,907	13,733,994
信託現金及び信託預金	9,858,845	10,446,665
営業未収入金	1,943,815	1,972,684
前払費用	533,444	772,452
未収消費税等	404,242	2,413,321
その他	5,122	6,276
流動資産合計	22,211,376	29,345,395
固定資産		
有形固定資産		
車両運搬具	1,016	1,016
減価償却累計額	△ 1,016	△ 1,016
車両運搬具 (純額)	—	—
信託建物	262,818,619	299,212,210
減価償却累計額	△ 39,828,541	△ 43,409,961
信託建物 (純額)	222,990,077	255,802,249
信託構築物	6,510,131	6,730,834
減価償却累計額	△ 2,272,175	△ 2,447,878
信託構築物 (純額)	4,237,955	4,282,955
信託機械及び装置	58,088	58,088
減価償却累計額	△ 52,667	△ 53,079
信託機械及び装置 (純額)	5,420	5,008
信託工具、器具及び備品	277,231	295,374
減価償却累計額	△ 159,268	△ 172,265
信託工具、器具及び備品 (純額)	117,963	123,108
信託土地	388,198,044	449,591,434
有形固定資産合計	615,549,462	709,804,756
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	1,822,570	2,488,454
繰延税金資産	50	—
敷金及び保証金	10,000	10,646
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	1,835,620	2,502,100
固定資産合計	617,385,083	712,306,856
繰延資産		
投資口交付費	149,860	181,748
投資法人債発行費	149,505	188,006
繰延資産合計	299,365	369,755
資産合計	639,895,825	742,022,007

(単位：千円)

	前期 2020年8月31日	当期 2021年2月28日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	396,755	393,788
短期借入金	15,800,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,800,000	33,660,000
未払金	2,537,439	2,969,455
未払費用	124,080	143,028
未払法人税等	1,527	605
前受金	3,445,784	3,783,409
預り金	70,054	—
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	131,713	632,664
災害損失引当金	—	241,327
流動負債合計	30,807,355	46,824,279
固定負債		
投資法人債	31,200,000	39,700,000
長期借入金	228,600,000	251,220,000
預り敷金及び保証金	12,492,187	13,725,901
信託預り敷金及び保証金	152,560	450,623
固定負債合計	272,444,747	305,096,525
負債合計	303,252,103	351,920,804
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	338,643,980	392,463,082
出資総額控除額	△ 11,698,628	△ 13,279,871
出資総額 (純額)	326,945,351	379,183,211
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,698,370	10,917,991
剰余金合計	9,698,370	10,917,991
投資主資本合計	336,643,722	390,101,202
純資産合計	※1 336,643,722	※1 390,101,202
負債純資産合計	639,895,825	742,022,007

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	当期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 18,119,052	※1 19,696,039
その他貸貸事業収入	※1 1,281,447	※1 1,202,876
不動産等売却益	※2 492,677	※2 1,079,321
営業収益合計	19,893,176	21,978,236
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,739,874	※1 7,159,268
資産運用報酬	2,122,123	2,279,180
資産保管手数料	8,248	8,549
一般事務委託手数料	26,137	26,503
役員報酬	3,960	3,960
会計監査人報酬	13,500	13,500
租税公課	21,078	29,974
その他営業費用	76,645	89,519
営業費用合計	9,011,566	9,610,455
営業利益	10,881,610	12,367,781
営業外収益		
受取利息	89	112
未払分配金戻入	766	546
消費税等還付加算金	—	1,905
営業外収益合計	855	2,564
営業外費用		
支払利息	674,513	688,648
投資法人債利息	117,010	125,992
投資法人債発行費償却	12,912	13,826
融資関連費用	276,863	275,865
投資口交付費償却	37,878	57,399
投資口公開関連費用	20,249	50,322
その他	49,806	2,113
営業外費用合計	1,189,234	1,214,169
経常利益	9,693,232	11,156,176
特別利益		
受取保険金	※3 21,111	—
特別利益合計	21,111	—
特別損失		
災害による損失	※4 16,823	—
災害損失引当金繰入額	—	※4 241,327
特別損失合計	16,823	241,327
税引前当期純利益	9,697,520	10,914,849
法人税、住民税及び事業税	1,540	605
法人税等調整額	4	50
法人税等合計	1,545	655
当期純利益	9,695,975	10,914,194
前期繰越利益	2,395	3,797
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	9,698,370	10,917,991

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	317,943,829	△10,571,602	307,372,226	8,876,762	8,876,762	316,248,989	316,248,989
当期変動額							
新投資口の発行	20,700,150		20,700,150			20,700,150	20,700,150
利益超過分配		△1,127,025	△1,127,025			△1,127,025	△1,127,025
剰余金の配当				△8,874,367	△8,874,367	△8,874,367	△8,874,367
当期純利益				9,695,975	9,695,975	9,695,975	9,695,975
当期変動額合計	20,700,150	△1,127,025	19,573,125	821,607	821,607	20,394,733	20,394,733
当期末残高	※1 338,643,980	△11,698,628	326,945,351	9,698,370	9,698,370	336,643,722	336,643,722

当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	338,643,980	△11,698,628	326,945,351	9,698,370	9,698,370	336,643,722	336,643,722
当期変動額							
新投資口の発行	53,819,102		53,819,102			53,819,102	53,819,102
利益超過分配		△1,581,243	△1,581,243			△1,581,243	△1,581,243
剰余金の配当				△9,694,573	△9,694,573	△9,694,573	△9,694,573
当期純利益				10,914,194	10,914,194	10,914,194	10,914,194
当期変動額合計	53,819,102	△1,581,243	52,237,859	1,219,620	1,219,620	53,457,480	53,457,480
当期末残高	※1 392,463,082	△13,279,871	379,183,211	10,917,991	10,917,991	390,101,202	390,101,202

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

	前期	当期
	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
I 当期末処分利益	9,698,370,839	10,917,991,575
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	1,581,243,060	2,067,584,064
III 分配金額	11,275,816,380	12,983,211,696
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,831)	(2,989)
うち利益分配金	9,694,573,320	10,915,627,632
(うち1口当たり利益分配金)	(2,434)	(2,513)
うち利益超過分配金	1,581,243,060	2,067,584,064
(うち1口当たり利益超過分配金)	(397)	(476)
IV 次期繰越利益	3,797,519	2,363,943

## 分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる9,694,573,320円を、利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。

かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である3,769,118,746円から当期の資本的支出額である712,189,833円を控除した金額として算定される上限額3,056,928,913円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である3,769,118,746円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,127,183,340円を、継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)とし、また、当期については新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達による1口当たり分配金の減少額を114円と見積り、総額454,059,720円を一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。

本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる10,915,627,632円を、利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人は、本投資法人の規約第34条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。

かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である4,011,506,422円から当期の資本的支出額である1,094,143,906円を控除した金額として算定される上限額2,917,362,516円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である4,011,506,422円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,203,194,928円を、継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)とし、また、当期については新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達及び災害損失引当金の計上による1口当たり分配金の減少額を199円と見積り、総額864,389,136円を一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。

(注) 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

また、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	9,697,520	10,914,849
減価償却費	3,769,118	4,011,506
固定資産除却損	—	14,387
投資法人債発行費償却	12,912	13,826
投資口交付費償却	37,878	57,399
受取利息	△ 89	△ 112
未払分配金戻入	△ 766	△ 546
支払利息	791,524	814,641
受取保険金	△ 21,111	—
災害による損失	16,823	—
災害損失引当金繰入額	—	241,327
営業未収入金の増減額 (△は増加)	80,631	△ 28,869
前払費用の増減額 (△は増加)	59,403	△ 239,008
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 404,242	△ 2,009,079
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△ 2,829	△ 1,153
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 145,038	△ 665,884
営業未払金の増減額 (△は減少)	184,734	△ 2,966
未払金の増減額 (△は減少)	53,213	262,323
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 733,135	—
前受金の増減額 (△は減少)	165,900	337,624
預り金の増減額 (△は減少)	70,054	△ 70,054
信託有形固定資産の売却による減少額	1,395,877	1,788,453
小計	15,028,378	15,438,664
利息の受取額	89	112
利息の支払額	△ 769,544	△ 795,693
法人税等の支払額	△ 1,601	△ 1,527
保険金の受取額	43,811	—
災害損失の支払額	△ 290,340	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,010,793	14,641,556
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 39,476,605	△ 99,861,738
預り敷金及び保証金の受入による収入	618,554	2,076,888
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	298,063
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 310,935	△ 342,868
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 39,168,986	△ 97,829,656
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	15,800,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 15,800,000
長期借入れによる収入	24,850,000	52,480,000
長期借入金の返済による支出	△ 27,450,000	—
投資法人債の発行による収入	—	8,500,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 4,500,000
投資法人債発行費の支出	—	△ 52,327
投資口の発行による収入	20,629,737	53,691,505
利益分配金の支払額	△ 8,875,628	△ 9,694,165
利益超過分配金の支払額	△ 1,127,071	△ 1,581,005
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,827,037	88,044,006
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 1,331,156	4,855,907
現金及び現金同等物の期首残高	20,655,908	19,324,752



(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020 年 3 月 1 日	自 2020 年 9 月 1 日
	至 2020 年 8 月 31 日	至 2021 年 2 月 28 日
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,324,752	※1 24,180,659

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～77 年 構築物 2～60 年 機械及び装置 6～12 年 車両運搬具 4 年 工具、器具及び備品 2～18 年
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3 年間にわたり均等償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 2021 年 2 月に発生した福島県沖地震により被災した資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は 80,686 千円、当期は 18,075 千円です。
6. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
7. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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</p> <p>②消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。</p>
-----------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 2020 年 8 月 31 日	当期 2021 年 2 月 28 日
50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 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	17,500,499	19,009,061
共益費収入	618,553	686,977
計	18,119,052	19,696,039
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	540,771	548,336
駐車場収入	83,027	97,516
発電設備賃貸収入	582,996	406,983
その他営業収入	74,651	150,039
計	1,281,447	1,202,876
不動産賃貸事業収益合計	19,400,499	20,898,915
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,575,695	1,563,206
外注委託費	695,402	763,024
水道光熱費	420,368	409,679
修繕費	71,028	161,132
損害保険料	83,353	90,596
減価償却費	3,769,118	4,011,506
その他賃貸事業費用	124,905	160,121
不動産賃貸事業費用合計	6,739,874	7,159,268
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,660,625	13,739,647

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日)

(単位: 千円)

GLP 西神	
不動産等売却収入	1,931,000
不動産等売却原価	1,395,877
その他売却費用	42,445
不動産等売却益	492,677

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

(単位: 千円)

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

## ※3. 特別利益の内訳

前期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	当期 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
2019 年に発生した台風 15 号、19 号により被災した資産に関連する保険金の受取 21,111 千円を計上しています。	—

## ※4. 特別損失の内訳

前期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	当期 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
2019 年に発生した台風 15 号、19 号により被災した資産に関連する損失 (資産の原状回復費用) 等を災害による損失 16,823 千円として計上しています。	2021 年 2 月に発生した福島県沖地震により被災した資産の原状回復費用等の支出見込額を災害損失引当金繰入額 241,327 千円として計上しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
発行可能投資口総口数	16,000,000 口	16,000,000 口
発行済投資口の総口数	3,982,980 口	4,343,664 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 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
現金及び預金	9,465,907	13,733,994
信託現金及び信託預金	9,858,845	10,446,665
現金及び現金同等物	19,324,752	24,180,659

(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
	2020 年 8 月 31 日	2021 年 2 月 28 日
1 年内	33,658,205	37,361,267
1 年超	71,642,041	83,063,232
合計	105,300,246	120,424,499

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性及び換金性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は、資産の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を適正な水準に保つこと、及び支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、支払金利の上昇リスクの低減に努めています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。

預り敷金及び保証金及び信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されています。当該リスクについては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することにより流動性リスクを限定するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

前期 (2020 年 8 月 31 日)

2020 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	9,465,907	9,465,907	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,858,845	9,858,845	—
資産計	19,324,752	19,324,752	—
(1) 短期借入金	15,800,000	15,800,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	4,500,000	4,502,700	2,700
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,800,000	3,807,696	7,696
(4) 投資法人債	31,200,000	30,917,770	△282,230
(5) 長期借入金	228,600,000	230,706,050	2,106,050
負債計	283,900,000	285,734,216	1,834,216
デリバティブ取引	—	—	—

当期 (2021 年 2 月 28 日)

2021 年 2 月 28 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません (注 2 参照)。

(単位：千円)

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

(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

(2) 1 年内償還予定の投資法人債 (4) 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。

(3) 1 年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期	当期
	2020 年 8 月 31 日	2021 年 2 月 28 日
1 年内返還予定の預り敷金及び保証金	131,713	632,664
預り敷金及び保証金	12,492,187	13,725,901
信託預り敷金及び保証金	152,560	450,623
合計	12,776,461	14,809,190

1 年内返還予定の預り敷金及び保証金、預り敷金及び保証金及び信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積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 (2020 年 8 月 31 日)

(単位: 千円)

	1 年以内
現金及び預金	9,465,907
信託現金及び信託預金	9,858,845
合計	19,324,752

当期 (2021 年 2 月 28 日)

(単位: 千円)

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

(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 (2020 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	4,500,000	—	3,500,000	2,000,000	1,500,000	24,200,000
長期借入金	3,800,000	29,860,000	42,200,000	29,470,000	30,320,000	96,750,000
合計	8,300,000	29,860,000	45,700,000	31,470,000	31,820,000	120,950,000

当期 (2021 年 2 月 28 日)

(単位: 千円)

	1 年以内	1年超 2 年以内	2年超 3 年以内	3年超 4 年以内	4年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	—	1,500,000	2,000,000	2,000,000	1,500,000	32,700,000
長期借入金	33,660,000	34,200,000	29,320,000	26,760,000	36,250,000	124,690,000
合計	33,660,000	35,700,000	31,320,000	28,760,000	37,750,000	157,390,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2020 年 8 月 31 日) 及び当期 (2021 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 (2020 年 8 月 31 日) 及び当期 (2021 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 (2020 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	197,530,000	193,730,000	(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「(3) 1 年内返済予定の長期借入金」、「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

当期 (2021 年 2 月 28 日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	250,010,000	217,200,000	(注1)	(注2)

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1 年内返済予定の長期借入金」、「(5) 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 (2020 年 8 月 31 日) 及び当期 (2021 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 (2020 年 8 月 31 日) 及び当期 (2021 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 (2020 年 8 月 31 日) 及び当期 (2021 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
	2020年8月31日	2021年2月28日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	50	—
繰延税金資産合計	50	—
繰延税金資産の純額	50	—

## 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
	2020年8月31日	2021年2月28日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.46
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.01

## (関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)  
該当事項はありません。

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

## 2. 関連会社等

前期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)  
該当事項はありません。

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

## 3. 兄弟会社等

前期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)  
該当事項はありません。

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

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出 資金 (千円)	事業の内容又は 職業	議決権等の所 有 (被所有) 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	三浦嘉之	-	-	(注2)	-	GLPジャパン・アドバイザーズ 株式会社への資産運用報酬の 支払 (注2)	2,323,645	未払金	2,031,657

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 上記取引は三浦嘉之が第三者 (GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社) の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬191,866千円及び売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬9,655千円を含んでいます。

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

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出 資金 (千円)	事業の内容又は 職業	議決権等の所 有 (被所有) 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	三浦嘉之	-	-	(注2)	-	GLPジャパン・アドバイザーズ 株式会社への資産運用報酬の 支払 (注2)	2,785,001	未払金	2,191,217

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 上記取引は三浦嘉之が第三者 (GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社) の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬491,171千円及び売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬14,650千円を含んでいます。

## (賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	当期 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
貸借対照表計上額		
期首残高	581,256,077	615,549,462
期中増減額	34,293,385	94,255,293
期末残高	615,549,462	709,804,756
期末時価	768,707,000	892,658,000

(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 横浜 (準共有持分40%)、GLP 川島、GLP 船橋IV及びGLP 東扇島II) の取得 (38,746,191千円) によるものであり、主な減少理由は1物件 (GLP 西神) の譲渡 (1,395,877千円) 及び減価償却費 (3,769,118千円) の計上によるものです。当期の主な増加理由は7物件 (GLP 横浜 (準共有持分60%)、GLP 狭山日高II、GLP 東扇島III、GLP 浦安II、GLP 柏II、GLP 八千代II及びGLP 六甲III) の取得 (98,975,497千円) によるものであり、主な減少理由は1物件 (GLP 廿日市) の譲渡 (1,788,453千円) 及び減価償却費 (4,011,506千円) の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## (セグメント情報等に関する注記)

## (セグメント情報)

## 1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う事業セグメントのうち、経済的特徴等が概ね類似したものを集約したものです。本投資法人は、その投資対象である各物件を事業セグメントと捉えており、各物件はマルチ物件及び BTS 物件（注）のいずれかに分類することができることから、「マルチ物件賃貸事業」及び「BTS 物件賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。

（注）本投資法人は、原則として、その建物が複数のテナントに賃貸されている物件をマルチ物件と定義し、その建物が単一のテナントのために BTS (Build-to-suit) 方式で開発された物件又は単一のテナントに賃貸されている物件を BTS 物件と定義しています。ただし、その建物が複数のテナントに賃貸されている場合であっても、共用部が存在しない場合には、BTS 物件に分類しています。

なお、本投資法人が当期末時点で保有する物件のうち、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

マルチ物件：GLP 東京、GLP 杉戸Ⅱ、GLP 越谷Ⅱ、GLP 三郷Ⅱ、GLP 尼崎、GLP 郡山Ⅲ、GLP 浦安Ⅲ、GLP 小牧、GLP 東京Ⅱ、GLP 習志野、GLP・MFLP 市川塩浜、GLP 厚木Ⅱ、GLP 岡山総社Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅱ、GLP 新砂、GLP 大阪、GLP 横浜、GLP 川島、GLP 狭山日高Ⅱ及び GLP 六甲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 仙台、GLP 羽村、GLP 船橋Ⅲ、GLP 袖ヶ浦、GLP 六甲Ⅱ、GLP 江別、GLP 桑名、GLP 辰巳Ⅱa、GLP 桶川、GLP 門真、GLP 福崎、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 神戸西、GLP 新木場、GLP 杉戸、GLP 松戸、GLP 鳥栖Ⅰ、GLP 吉見、GLP 深江浜、GLP 富谷Ⅳ、GLP 野田吉春、GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 湘南、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川、GLP 藤前、GLP 船橋Ⅳ、GLP 東扇島Ⅱ、GLP 東扇島Ⅲ、GLP 浦安Ⅱ、GLP 柏Ⅱ及び GLP 八千代Ⅱ

## 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（2020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）	9,063,011	10,337,488	492,677	19,893,176
セグメント利益	5,733,783	6,926,842	△1,779,015	10,881,610
セグメント資産	303,062,458	324,362,821	12,470,545	639,895,825
その他の項目				
減価償却費	1,585,365	2,183,753	—	3,769,118
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	28,741,562	10,716,819	—	39,458,381

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）営業収益の調整額492,677千円は、報告セグメントに帰属しない不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額△1,779,015千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,271,692千円および報告セグメントに帰属しない不動産等売却益492,677千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額12,470,545千円は、流動資産10,343,441千円、投資その他の資産1,827,738千円及び繰延資産299,365千円です。

当期 (2021年2月28日)

(単位:千円)

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

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) 営業収益の調整額1,079,321千円は、報告セグメントに帰属しない不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額△1,371,865千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,451,187千円および報告セグメントに帰属しない不動産等売却益1,079,321千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額19,619,554千円は、流動資産16,755,282千円、投資その他の資産2,494,516千円及び繰延資産369,755千円です。

## (関連情報)

前期 (自 2020年3月1日 至 2020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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

## (1 口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	当期 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
1 口当たり純資産額	84,520 円	89,809 円
1 口当たり当期純利益	2,495 円	2,631 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日	当期 自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日
当期純利益	9,695,975 千円	10,914,194 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	9,695,975 千円	10,914,194 千円
期中平均投資口数	3,885,440 口	4,147,911 口

## (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

最近 5 年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額）(注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016 年 5 月 17 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,593,784	△778	181,242	(注2)
2016 年 9 月 1 日	公募増資	247,507	2,841,291	28,561	209,804	(注3)
2016 年 9 月 27 日	新投資口発行 (第三者割当)	11,787	2,853,078	1,360	211,164	(注4)
2016 年 11 月 16 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,853,078	△770	210,393	(注5)
2017 年 5 月 16 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,853,078	△867	209,526	(注6)
2017 年 11 月 14 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,853,078	△861	208,665	(注7)
2018 年 3 月 1 日	公募増資	529,922	3,383,000	56,095	264,760	(注8)
2018 年 3 月 20 日	新投資口発行 (第三者割当)	19,681	3,402,681	2,083	266,843	(注9)
2018 年 5 月 15 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,402,681	△858	265,985	(注10)
2018 年 9 月 3 日	公募増資	411,013	3,813,694	42,620	308,605	(注11)
2018 年 9 月 26 日	新投資口発行 (第三者割当)	19,726	3,833,420	2,045	310,651	(注12)
2018 年 11 月 14 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,017	309,633	(注13)
2019 年 5 月 21 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,134	308,499	(注14)
2019 年 11 月 18 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,127	307,372	(注15)
2020 年 5 月 19 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,833,420	△1,127	306,245	(注16)
2020 年 6 月 29 日	海外募集	149,560	3,982,980	20,700	326,945	(注17)



年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (純額) (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020 年 11 月 18 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,982,980	△1,581	325,364	(注 18)
2020 年 12 月 7 日	公募増資	345,346	4,328,326	51,530	376,894	(注 19)
2021 年 1 月 5 日	新投資口発行 (第三者割当)	15,338	4,343,664	2,288	379,183	(注 20)

(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) 2016年4月13日開催の投資法人役員会において、第8期(2016年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり300円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月17日よりその支払いを開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格119,357円(発行価額115,398円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額115,398円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2016年10月13日開催の投資法人役員会において、第9期(2016年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり297円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月16日よりその支払いを開始しました。

(注6) 2017年4月13日開催の投資法人役員会において、第10期(2017年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり304円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月16日よりその支払いを開始しました。

(注7) 2017年10月13日開催の投資法人役員会において、第11期(2017年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり302円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月14日よりその支払いを開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格109,372円(発行価額105,856円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額105,856円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年4月13日開催の投資法人役員会において、第12期(2018年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり301円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月15日よりその支払いを開始しました。

(注11) 1口当たり発行価格107,130円(発行価額103,697円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額103,697円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注13) 2018年10月15日開催の投資法人役員会において、第13期(2018年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり299円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月14日よりその支払いを開始しました。

(注14) 2019年4月15日開催の投資法人役員会において、第14期(2019年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり296円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注15) 2019年10月16日開催の投資法人役員会において、第15期(2019年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり294円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。

(注16) 2020年4月15日開催の投資法人役員会において、第16期(2020年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり294円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月19日よりその支払いを開始しました。

(注17) 1口当たり発行価格142,956円(発行価額138,407円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として海外募集により新投資口を発行しました。

(注18) 2020年10月13日開催の投資法人役員会において、第17期(2020年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり397円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同

年 11 月 18 日よりその支払いを開始しました。

(注 19) 1 口当たり発行価格 154,154 円(発行価額 149,214 円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注 20) 1 口当たり発行価額 149,214 円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	前期 2020年8月31日		当期 2021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	371,573	58.1	460,958	62.1
	関西圏	152,416	23.8	159,710	21.5
	その他	91,560	14.3	89,136	12.0
小計		615,549	96.2	709,804	95.7
預金・その他の資産		24,346	3.8	32,217	4.3
資産総額 (注5) (注6)		639,895 (615,549)	100.0 (96.2)	742,022 (709,804)	100.0 (95.7)

	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)	303,252	47.4	351,920	47.4
純資産総額 (注5)	336,643	52.6	390,101	52.6

(注1) 「関東圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは上記以外の地域を指します。

(注2) 保有総額は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 対総資産比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 信託不動産の金額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額は含まれていません。また、関東圏の保有総額には車両運搬具の金額が含まれています。

(注5) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を使用しています。

(注6) 括弧内の数値は、対象資産に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

## ②ポートフォリオの概要

当期末現在、本投資法人が保有している不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2021年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	21,331	32,100	3.1	56,757.92	56,757.92	100.0	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,813	6,840	0.7	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,304	10,100	1.0	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,428	6,210	0.7	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	14,125	18,700	2.1	101,623.59	101,623.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,873	2,160	0.2	10,465.03	10,465.03	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,253	15,100	1.6	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,156	2,960	0.3	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	17,142	26,800	2.6	101,272.40	100,345.84	99.1	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,366	10,200	0.9	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,807	5,650	0.6	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,096	14,800	1.3	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	13,866	22,600	2.0	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,788	6,900	0.7	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,204	10,100	1.0	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	2,934	4,650	0.4	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,580	8,060	0.8	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	17,670	23,300	2.5	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,566	8,760	0.9	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	34,480	49,800	4.9	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	2,308	3,120	0.3	17,062.92	17,062.92	100.0	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,402	13,100	1.6	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,247	5,800	0.7	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,156	10,600	1.1	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,403	3,360	0.3	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注8)	15,500	15,034	18,450	2.1	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	20,180	25,500	2.8	74,176.27	74,176.27	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,611	12,100	1.5	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,382	5,590	0.6	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,420	8,090	1.0	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,705	8,630	1.1	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,718	19,000	2.3	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,268	19,400	2.5	44,355.46	44,355.46	100.0	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,852	6,320	0.8	23,832.60	23,832.60	100.0	1
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	40,699	44,500	5.5	95,312.41	95,312.41	100.0	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	12,161	12,500	1.6	42,187.92	42,187.92	100.0	3
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	7,710	7,760	8,650	1.0	31,576.60	31,576.60	100.0	1
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	2,365	2,461	2,560	0.3	11,362.32	11,362.32	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-41	GLP 狭山日高Ⅱ	21,630	21,695	22,700	2.9	75,719.13	75,719.13	100.0	2
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	6,320	6,540	6,550	0.9	29,787.10	29,787.10	100.0	1
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	16,885	16,948	17,600	2.3	47,192.44	47,192.44	100.0	1
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	8,106	8,135	8,630	1.1	32,363.57	32,363.57	100.0	1
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	13,039	13,073	14,500	1.8	54,240.25	54,240.25	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,498	6,530	0.6	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,393	9,620	1.1	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	7,847	12,400	1.3	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,015	2,850	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,920	6,260	0.7	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,831	32,000	3.4	110,224.41	110,224.41	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,996	2,650	0.3	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1,989	2,990	0.3	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,761	2,300	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	3,043	4,370	0.5	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,403	3,420	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,451	4,920	0.5	24,167.83	24,167.83	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,505	7,770	1.0	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,525	4,970	0.6	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	18,713	19,800	2.6	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	35,272	41,300	4.9	128,486.21	125,834.44	97.9	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,353	7,790	1.0	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,701	2,870	0.4	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,553	4,730	0.6	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,924	8,840	1.1	26,938.02	26,938.02	100.0	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	8,007	8,530	1.1	31,239.46	31,239.46	100.0	2
その他-1	GLP 盛岡	808	712	868	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,838	3,960	0.4	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,581	4,670	0.6	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,579	2,820	0.4	27,671.51	21,591.53	78.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,800	8,560	0.8	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,185	1,720	0.2	13,527.76	13,527.76	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,104	3,000	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,417	6,350	0.7	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,134	7,050	0.8	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,401	2,390	0.2	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,232	4,380	0.5	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,925	14,600	1.5	52,709.97	52,709.97	100.0	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,375	1,690	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,503	4,480	0.5	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	9,042	11,200	1.3	74,860.38	74,860.38	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)
その他-20	GLP 富谷IV	5,940	5,649	6,590	0.8	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	12,394	13,300	1.7	63,015.53	62,363.43	99.0	6
その他-22	GLP 岡山総社 II	12,700	12,281	13,000	1.7	63,234.92	62,986.79	99.6	5
その他-23	GLP 藤前	1,980	1,975	2,080	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1
ポートフォリオ合計		741,132	709,804	892,658	100.0	3,201,091.53	3,190,182.91	99.7	149

- (注1) 「取得価格」は、売買契約書又は価格合意書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。
- (注2) 「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得価格の比率であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。
- (注5) 「賃貸面積」は、各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、当該不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、小数第二位を四捨五入しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第二位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (注7) 「テナント総数」は、各不動産又は信託不動産のうち建物に係る賃貸借契約におけるテナントの総数を記載しています。
- (注8) GLP・MFLP 市川塩浜は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合(50%)を乗じた数値を記載しています。

③ 賃貸借の概況及び損益状況

第 18 期 (自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 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	718,897						
② 不動産賃貸事業費用	134,124						
公租公課	56,797	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)
外注委託費	38,892						
水道光熱費	31,830						
修繕費	2,559						
損害保険料	1,898						
その他賃貸事業費用	2,146						
③NOI (①-②)	584,772	153,212	218,906	141,316	427,283	49,977	331,144
④減価償却費	88,628	41,912	28,985	34,289	124,053	17,484	90,911
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	496,143	111,299	189,921	107,027	303,230	32,493	240,232
⑦資本的支出	53,270	12,940	2,214	1,520	53,304	6,723	24,980
⑧NCF (③-⑦)	531,501	140,272	216,692	139,796	373,979	43,253	306,164

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		689,219					
② 不動産賃貸事業費用		131,305					
公租公課	非開示 (注 1)	50,657	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)
外注委託費		42,019					
水道光熱費		28,221					
修繕費		3,761					
損害保険料		3,076					
その他賃貸事業費用		3,569					
③NOI (①-②)	79,813	557,914	194,519	115,015	261,980	424,511	122,079
④減価償却費	28,748	133,721	40,950	23,216	55,760	84,692	11,070
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	51,065	424,192	153,569	91,799	206,219	339,819	111,009
⑦資本的支出	5,906	49,054	18,411	11,347	25,400	17,225	4,870
⑧NCF (③-⑦)	73,907	508,860	176,108	103,668	236,580	407,286	117,209

物件番号	関東圏-15	関東圏-16	関東圏-17	関東圏-18	関東圏-19	関東圏-21	関東圏-22
物件名称	GLP 羽村	GLP 船橋 III	GLP 袖ヶ浦	GLP 浦安 III	GLP 辰巳 II a	GLP 東京 II	GLP 桶川
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収益						1,105,928	
② 不動産賃貸事業費用						231,373	
公租公課	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	85,582	非開示 (注 1)
外注委託費						63,460	
水道光熱費						68,987	
修繕費						966	
損害保険料						2,951	
その他賃貸事業費用						9,425	
③NOI (①-②)	219,511	92,019	189,403	453,865	161,321	874,554	77,819
④減価償却費	39,327	21,717	41,376	108,389	20,882	182,940	25,391
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	180,184	70,301	148,026	345,476	140,439	691,614	52,428
⑦資本的支出	-	5,563	250	5,547	7,639	37,755	715
⑧NCF (③-⑦)	219,511	86,456	189,153	448,318	153,682	836,799	77,104

物件番号	関東圏-23	関東圏-24	関東圏-26	関東圏-27	関東圏-28	関東圏-29	関東圏-30
物件名称	GLP 新木場	GLP 習志野	GLP 杉戸	GLP 松戸	GLP・MFLP 市川塩浜	GLP 厚木Ⅱ	GLP 吉見
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収益		174,363			483,090		
② 不動産賃貸事業費用		30,620			86,131		
公租公課		8,733			39,155		
外注委託費		8,825			26,096		
水道光熱費		6,972			18,279		
修繕費		644			357		
損害保険料		543			1,564		
その他賃貸事業費用		4,901			678		
③NOI(①-②)	260,870	143,742	215,051	64,867	396,959	487,928	279,045
④減価償却費	18,442	24,380	48,603	11,300	64,623	116,114	74,432
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	242,428	119,362	166,447	53,566	332,336	371,814	204,612
⑦資本的支出	14,540	3,840	11,414	15,460	376	-	740
⑧NCF(③-⑦)	246,330	139,902	203,637	49,407	396,583	487,928	278,305

物件番号	関東圏-31	関東圏-32	関東圏-33	関東圏-34	関東圏-35	関東圏-36	関東圏-37
物件名称	GLP 野田吉春	GLP 浦安	GLP 船橋Ⅱ	GLP 三郷	GLP 新砂	GLP 湘南	GLP 横浜
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収益					471,696		619,565
② 不動産賃貸事業費用					65,595		57,178
公租公課					32,979		-
外注委託費					18,865		31,223
水道光熱費					10,883		20,443
修繕費					1,221		855
損害保険料					1,376		2,327
その他賃貸事業費用					269		2,328
③NOI(①-②)	118,396	153,590	175,468	369,664	406,101	141,029	562,386
④減価償却費	30,422	38,724	36,547	54,840	38,890	24,439	68,222
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	87,974	114,866	138,921	314,824	367,210	116,590	494,163
⑦資本的支出	720	15,893	8,421	3,786	27,428	8,237	103,927
⑧NCF(③-⑦)	117,676	137,697	167,047	365,878	378,673	132,792	458,458

物件番号	関東圏-38	関東圏-39	関東圏-40	関東圏-41	関東圏-42	関東圏-43	関東圏-44
物件名称	GLP 川島	GLP 船橋Ⅳ	GLP 東扇島Ⅱ	GLP 狭山日高Ⅱ	GLP 東扇島Ⅲ	GLP 浦安Ⅱ	GLP 柏Ⅱ
運用日数	181	181	181	80	80	80	80
① 不動産賃貸事業収益	313,319						
② 不動産賃貸事業費用	44,002						
公租公課	-						
外注委託費	19,633						
水道光熱費	8,209						
修繕費	39						
損害保険料	1,531						
その他賃貸事業費用	14,588						
③NOI(①-②)	269,317	199,778	60,226	229,759	74,663	157,130	85,853
④減価償却費	58,911	17,244	6,397	53,266	11,968	33,155	18,761
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	210,405	182,533	53,828	176,493	62,695	123,974	67,092
⑦資本的支出	-	3,904	3,133	250	-	1,409	-
⑧NCF(③-⑦)	269,317	195,874	57,092	229,509	74,663	155,721	85,853



物件番号	関東圏-45	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 八千代Ⅱ	GLP 枚方	GLP 枚方Ⅱ	GLP 舞洲Ⅱ	GLP 津守	GLP 六甲	GLP 尼崎
運用日数	80	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収益							866,108
② 不動産賃貸事業費用							175,169
公租公課							71,588
外注委託費							47,866
水道光熱費	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	46,189
修繕費							1,993
損害保険料							3,325
その他賃貸事業費用							4,205
③NOI(①-②)	135,471	162,639	219,851	272,620	75,872	169,259	690,939
④減価償却費	36,391	21,765	34,575	97,732	9,218	30,538	170,743
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	99,080	140,873	185,275	174,888	66,654	138,720	520,195
⑦資本的支出	-	6,778	30,407	7,086	4,700	875	78,633
⑧NCF(③-⑦)	135,471	155,860	189,444	265,534	71,172	168,384	612,306

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-13	関西圏-14
物件名称	GLP 尼崎Ⅱ	GLP 奈良	GLP 堺	GLP 六甲Ⅱ	GLP 門真	GLP 福崎	GLP 神戸西
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							
外注委託費							
水道光熱費	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI(①-②)	66,343	86,510	58,357	117,049	73,224	133,830	186,160
④減価償却費	12,459	27,027	14,782	27,442	13,008	46,123	58,743
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	53,884	59,482	43,574	89,607	60,215	87,706	127,417
⑦資本的支出	89,375	1,439	-	-	990	13,667	-
⑧NCF(③-⑦)	△ 23,031	85,071	58,357	117,049	72,234	120,163	186,160

物件番号	関西圏-15	関西圏-16	関西圏-17	関西圏-18	関西圏-19	関西圏-20	関西圏-21
物件名称	GLP 深江浜	GLP 舞洲Ⅰ	GLP 大阪	GLP 摂津	GLP 西宮	GLP 滋賀	GLP 寝屋川
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収益			935,417				
② 不動産賃貸事業費用			202,861				
公租公課			71,660				
外注委託費			49,344				
水道光熱費	非開示(注1)	非開示(注1)	32,603	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
修繕費			12,904				
損害保険料			4,373				
その他賃貸事業費用			31,975				
③NOI(①-②)	123,662	424,248	732,555	199,780	60,448	119,734	161,723
④減価償却費	37,766	142,969	201,630	18,223	20,048	27,334	45,450
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	85,895	281,278	530,925	181,556	40,399	92,400	116,272
⑦資本的支出	1,700	10,900	38,857	41,650	2,059	15,433	-
⑧NCF(③-⑦)	121,962	413,348	693,698	158,130	58,389	104,301	161,723

物件番号	関西圏-22	その他-1	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5	その他-6
物件名称	GLP 六甲Ⅲ	GLP 盛岡	GLP 富谷	GLP 郡山Ⅰ	GLP 郡山Ⅲ	GLP 東海	GLP 早島
運用日数	80	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収益					116,074		
② 不動産賃貸事業費用					33,007		
公租公課					15,393		
外注委託費					6,686		
水道光熱費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	7,242	非開示 (注1)	非開示 (注1)
修繕費					630		
損害保険料					721		
その他賃貸事業費用					2,333		
③NOI (①-②)	86,587	29,421	101,524	122,038	83,067	182,722	52,190
④減価償却費	21,127	13,444	32,429	42,364	28,689	33,383	8,232
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	65,459	15,976	69,095	79,674	54,377	149,338	43,957
⑦資本的支出	-	1,353	2,267	18,150	21,534	18,560	2,600
⑧NCF (③-⑦)	86,587	28,068	99,257	103,888	61,533	164,162	49,590

物件番号	その他-7	その他-8	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 早島Ⅱ	GLP 基山	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	38 (注2)	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							
外注委託費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	77,048	165,124	174,912	63,985	122,298	13,433	316,102
④減価償却費	23,178	64,079	48,400	21,315	29,502	4,982	72,720
⑤固定資産除却損	-	14,387	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	53,869	86,658	126,511	42,670	92,796	8,451	243,381
⑦資本的支出	8,680	41,020	10,261	7,343	-	-	1,296
⑧NCF (③-⑦)	68,368	124,104	164,651	56,642	122,298	13,433	314,806

物件番号	その他-15	その他-16	その他-19	その他-20	その他-21	その他-22	その他-23
物件名称	GLP 扇町	GLP 広島	GLP 鳥栖Ⅰ	GLP 富谷Ⅳ	GLP 岡山総社Ⅰ	GLP 岡山総社Ⅱ	GLP 藤前
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収益					412,210	381,850	
② 不動産賃貸事業費用					69,387	68,565	
公租公課					18,764	20,945	
外注委託費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	26,171	23,317	非開示 (注1)
水道光熱費					18,551	19,015	
修繕費					439	353	
損害保険料					2,096	2,092	
その他賃貸事業費用					3,363	2,841	
③NOI (①-②)	43,701	119,562	277,264	170,560	342,823	313,285	54,821
④減価償却費	20,268	27,626	100,004	47,113	88,271	84,386	11,867
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	23,433	91,936	177,260	123,446	254,552	228,898	42,954
⑦資本的支出	351	2,826	24,270	15,255	3,863	1,341	508
⑧NCF (③-⑦)	43,350	116,736	252,994	155,305	338,960	311,944	54,313

(注1) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注2) GLP 廿日市については、2020 年 10 月 9 日付で第三者に譲渡いたしました。

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
GLP 習志野Ⅱ	千葉県習志野市	3階事務所リニューアル工事	自 2021年5月 至 2021年8月	90	—	—
GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	LED 化工事	自 2021年4月 至 2021年8月	90	—	—
GLP 加須	埼玉県加須市	全館 LED 化工事	自 2021年1月 至 2021年3月	56	—	—
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	入退出管理システムセンター装置更新工事	自 2021年7月 至 2021年8月	36	—	—
GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	垂直搬送機更新工事	自 2021年5月 至 2021年8月	20	—	—

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 1,094 百万円であり、費用に区分された修繕費 161 百万円と合わせ、合計 1,255 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 横浜	神奈川県横浜市	屋上 FRP 防水トップコート全面塗装工事 (2期) 4t・大型エリア	自 2020年10月 至 2020年12月	37
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	空調機冗長化更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	35
GLP 横浜	神奈川県横浜市	屋上 FRP 防水トップコート部分改修工事 (歩行エリア)	自 2021年2月 至 2021年2月	34
GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	共用部 LED 化工事	自 2020年11月 至 2020年12月	31
GLP 基山	佐賀県三養基郡	照明器具更新工事	自 2021年1月 至 2021年2月	30
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	共用部 LED 化工事	自 2021年1月 至 2021年2月	28
GLP 尼崎Ⅱ	兵庫県尼崎市	エレベータ更新工事	自 2021年1月 至 2021年2月	27
GLP 大阪	大阪府大阪市	共用部 LED 化工事	自 2021年1月 至 2021年2月	27
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	共用部照明 LED 化工事	自 2020年11月 至 2021年1月	25
GLP 摂津	大阪府摂津市	4号棟貨物用 EV 改修工事	自 2021年1月 至 2021年1月	23
GLP 横浜	神奈川県横浜市	屋上 FRP 防水トップコート部分改修工事 (2期) 普通エリア	自 2020年10月 至 2020年12月	21
GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	垂直搬送機更新工事	自 2021年2月 至 2021年2月	20
その他	—	—	—	750
合計				1,094