

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月15日

不動産投資信託証券発行者名 GLP 投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3281 URL <https://www.glpjreit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 辰巳 洋治
 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) 辰巳 洋治
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 CFO 兼 経営企画部長 (氏名) 三木 久武
 TEL 03-3289-9630

有価証券報告書提出予定日 2019年5月30日 分配金支払開始予定日 2019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. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019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	%
2019年2月期	18,691	10.6	10,185	11.9	8,946	12.6	9,052	13.9
2018年8月期	16,896	19.1	9,100	21.9	7,944	24.4	7,944	24.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年2月期	2,365	3.1	1.6	47.9
2018年8月期	2,336	3.2	1.6	47.0

(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	%	%
2019年2月期	2,361	9,050	296	1,134	2,657	10,185	99.9	2.9
2018年8月期	2,335	7,945	299	1,017	2,634	8,962	100.0	3.0

(注1) 2019年2月期及び2018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) 2019年2月期及び2018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。

(注4) 2019年2月期及び2018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、各期共に0.004です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第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
2019年2月期	610,861	318,687	52.2	83,134
2018年8月期	528,614	273,931	51.8	80,504

(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
2019年2月期	14,565	△85,150	71,503	16,497
2018年8月期	9,240	△80,772	75,102	15,577

2. 2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円	円
2019年8月期	19,875	6.3	10,737	5.4	9,462	5.8	9,462	4.5	2,468	296	2,764
2020年2月期	18,606	△6.4	9,732	△9.4	8,596	△9.2	8,595	△9.2	2,242	296	2,538

(参考)1口当たり予想当期純利益 (2019年8月期) 2,468円 (2020年2月期) 2,242円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) | 2019年2月期 | 3,833,420口 | 2018年8月期 | 3,402,681口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年2月期 | 0口 | 2018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、28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、5～7ページ記載の「2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 表示方法の変更に関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	15
(10) 発行済投資口の総口数の増減	29
4. 役員の異動	31
5. 参考情報	32
(1) 本投資法人の資産の構成	32
(2) ポートフォリオの概要	33
(3) 保有不動産の資本的支出	36
(4) 賃貸借の概況及び損益状況	37

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年11月29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。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年11月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

（当期の概況）

①投資法人の主な推移

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、主として先進的物流施設に投資する物流施設特化型の J-REIT です。本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として設立され、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76物件、取得価格合計609,494百万円となっています。

（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、全体的には緩やかな拡大基調を続けてきましたが、輸出がやや弱含む等、景気減速を示唆する材料も出始めています。2019年3月14-15日の日本銀行金融政策決定会合においても、景気の現状として「緩やかな拡大」との判断が維持されましたが、海外経済の減速の影響が見られるとの認識も示されたように、海外経済の動向は今後も注視が必要な状況といえます。

不動産売買市場では、引き続き良好な資金調達環境を背景に、J-REITに加えて私募ファンドによる物件取得も増えており、売買取引は活発な状況が継続しています。物流不動産市場においては、旺盛な需要を背景に施設開発案件も増えており、売買取引の増加により流動性が更に向上しています。その結果、取引利回りは引き続き低下傾向にあります。

物流施設の賃貸市場においては、インターネット通販の新規拡張及びサードパーティロジスティクス（3PL）事業の拡大等に加えて、雇用の重要性やセキュリティ等の付加価値サービスに対する顧客ニーズの増加を背景として、これらの機能を備えた先進的物流施設に対する需要はますます高まっています。このような環境のなか、物流施設の新規供給が集中する一部のエリアでは、空室率の一時的な上昇が見られましたが、物流リートの保有物件や竣工後1年以上経過した物流施設の空室率は低位で推移しており、物流施設に対する過去最大水準の強い需要を背景として、稼働中物流施設に係る需給は、引き続き安定していると考えられます。

このような状況下、本投資法人は資産規模のさらなる拡大とポートフォリオの安定性及び質の向上を目的に、2018年8月13日開催の本投資法人役員会において、本投資法人にとって第6回目となる公募増資を行うことを決議し、当該増資及び新規借入れによる調達資金をもって、GLP グループによる開発物件を中心に物流施設8物件（取得価格合計84,850百万円）を取得することを決定し、2018年9月3日付にて取得を完了しました。

また、保有物件については、テナントニーズにこたえるきめ細かいサービスを行うと同時に、先進的物流施設に対する底堅い需要を背景に、賃料の増額改定に努め、上場以来13期連続で、契約期間の満了日翌日を開始日とする賃貸借契約の締結又は契約期間中の賃料改定（賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除きます。）を行った全てにおいて、従前の契約と同額以上の賃料水準で再契約又は新規の契約を締結しています。

このような運用の結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件数は76物件、取得価格合計は609,494百万円、総賃貸可能面積は2,785,263.44㎡となりました。また、ポートフォリオ全体の稼働率は安定的に推移しており、当期末時点の稼働率は99.2%と上場以降高い水準を維持しています。なお、当期末の鑑定評価額合計は714,180百万円となっており、含み益は125,479百万円、含み益率（注）は21.3%に達しました。

（注）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、上記「②投資環境と運用実績」記載の2018年9月3日付取得8物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、41,320百万円の新規の借入れを実施しました。また、2018年12月20日に本投資法人初となるグリーンボンド（第12回投資法人債、発行総額5,100百万円）を発行し、負債の返済期限の分散化、長期化、資金調達手法の多様化を進めています。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は274,100百万円（借入金残高244,500百万円、投資法人債残高29,600百万円）、LTVは44.9%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
	債券格付（注）	AA	—

（注）第2回から第12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18,691百万円、営業利益10,185百万円、経常利益8,946百万円、当期純利益9,052百万円となりました。

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3,833,420口の整数倍である9,050,704,620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2,361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、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3,788百万円の100分の30にほぼ相当する額である1,134,692,320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296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3,788百万円から当期の資本的支出額962百万円を控除した金額は2,826百万円となります。

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

なお、当期末現在保有する資産全76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653百万円です。

（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、マーケット賃料に鑑み、賃料の増額改定に取り組み、マーケット全体の空室率の変動に大きく影響されることなく、高稼働の継続を目指します。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、本投資法人が優先交渉権を有する 12 物件（延床面積：約 69 万㎡）（注 1）（注 2）を具体的かつ機動的なパイプラインの柱として活用するとともに、GLP グループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する 28 物件（延床面積：約 267 万㎡）（開発中及び開発予定の物件を含みます）（注 2）についても、今後も取得機会を追求していきます。加えて、引き続き第三者からの物件取得に向けての情報収集も行い、Optimal Takeout Arrangement（OTA）（注 3）によるブリッジスキームも活用しつつ、さらなる資産規模の拡大を目指してまいります。
- (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） スポンサーが保有する優先交渉権物件 5 物件及び 2019 年 1 月 31 日付でみずほ証券株式会社が匿名組合出資に係る私募の取り扱いを行うブリッジ SPC が取得した 5 物件、並びにその他のブリッジスキームが取得した 2 物件（非開示）。
- （注 2） 2019 年 3 月末日現在の数値（本日現在までに既に売却した物件は除きます。）を記載しています。なお、2019 年 3 月末日時点で開発中又は開発予定であった物件については、その時点の開発計画に基づく想定延床面積に基づいて算出しています。
- （注 3） 本投資法人は、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得することとし、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡減させることができることとするような取組みを「Optimal Takeout Arrangement（OTA）」と称しています。

②決算後に生じた重要な事実

（イ）資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

GLP 福岡

・ 特定資産の種類	不動産信託受益権
・ 契約日	2019 年 3 月 29 日
・ 譲渡日	2019 年 3 月 29 日
・ 譲渡価格	2,300 百万円（注 1）
・ 譲渡先	非開示（注 2）

（注 1）「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

（注 2）本譲渡資産の譲渡先は 1 社ですが、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2019 年 8 月期（自 2019 年 3 月 1 日 至 2019 年 8 月 31 日）において、不動産等売却益約 784 百万円を計上する予定です。

③運用状況の見通し

2019 年 8 月期 (2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日) 及び 2020 年 2 月期 (2019 年 9 月 1 日～2020 年 2 月 29 日) の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記の「2019 年 8 月期 (2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日) 及び 2020 年 2 月期 (2019 年 9 月 1 日～2020 年 2 月 29 日) 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円	円
2019 年 8 月期	19,875	6.3	10,737	5.4	9,462	5.8	9,462	4.5	2,468	296	2,764
2020 年 2 月期	18,606	△6.4	9,732	△9.4	8,596	△9.2	8,595	△9.2	2,242	296	2,538

(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。

2019 年 8 月期 (2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日) 及び 2020 年 2 月期 (2019 年 9 月 1 日～2020 年 2 月 29 日)
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 15 期 2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日 (184 日) 第 16 期 2019 年 9 月 1 日～2020 年 2 月 29 日 (182 日)
保有資産	・第 14 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 76 物件から、2019 年 3 月 29 日付で譲渡した GLP 福岡に係る信託受益権を除いた合計 75 物件について、その後 2020 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 3,833,420 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 274,100 百万円です。 ・2020 年 2 月 28 日満期予定の借入金 6,000 百万円について、2019 年 8 月期中に投資法人債又は借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2020 年 1 月 4 日満期予定の借入金 20,800 百万円の一部について、2019 年 8 月期中に投資法人債又は借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2019 年 9 月 2 日満期予定の借入金 1,940 百万円及び 800 百万円について、満期日に借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2019 年 11 月 28 日に満期を迎える投資法人債 6,900 百万円について、満期日に投資法人債又は借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2020 年 2 月期中に手許現金を原資として、借入金 1,600 百万円の期限前弁済を行うことを前提としています。 ・2020 年 1 月 4 日に満期予定の借入金のうち上記リファイナンスを行った残額及び 2020 年 1 月 31 日に満期予定の借入金 3,250 百万円について、満期日に借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 <p>2019 年 8 月期末の LTV は 44.8%、2020 年 2 月期末の LTV は 44.9%程度となる見込みです。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・上記物件の譲渡により、不動産等売却益を 2019 年 8 月期に 784 百万円計上することを見込んでいます ・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、2019 年 8 月期に 580 百万円、2020 年 2 月期に 325 百万円を想定しています。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上します。ただし、不動産等が新規取得され、譲渡人との間で、計算期間の属する年に係る固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。 ・公租公課は、2019年8月期に1,570百万円、2020年2月期に1,569百万円を想定しています。 ・修繕費は、2019年8月期に109百万円、2020年2月期に63百万円を想定しています。 ・外注委託費は、2019年8月期に682百万円、2020年2月期に673百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2019年8月期に3,788百万円、2020年2月期に3,793百万円を想定しています。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、取得原価に付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。
NOI (Net Operating Income)	<ul style="list-style-type: none"> ・NOI（営業収益から、減価償却費を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2019年8月期に16,014百万円、2020年2月期に15,655百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用等として、2019年8月期に1,228百万円、2020年2月期に1,104百万円を見込んでいます。なお、投資法人債発行費償却については、発行時より償還までの期間に渡り月割り償却しています。 ・投資口交付費償却については、発生時より3年間で月割り償却しており、2019年8月期に46百万円、2020年2月期に31百万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"> ・2019年8月期及び2020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。 ・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、2019年8月期及び2020年2月期に発生する各減価償却費の約30%を分配することを前提として算出しています。 ・減価償却費は、運用資産の異動、付随費用等の発生額、資本的支出額等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。また、本投資法人は、本投資法人の保有資産の資産価値の保全を図るため、本投資法人が利益超過分配を行う場合の上限を、減価償却費から当該減価償却費を計上した計算期間に支出した資本的支出額を差し引いた額としています。そのため、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。さらに、本投資法人は、下記に規定する鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行いません。 ・鑑定LTV (%) = $A/B \times 100$ (%) A=期末有利子負債残高（含む投資法人債残高、短期投資法人債残高）+期末時点における敷金リリース額 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。

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019 年 8 月期において、2018 年 9 月に発生した台風 21 号及び 24 号の影響による特別損失（修繕費）192 百万円を見込んでいますが、当該修繕費相当額と同等額の特別利益（保険金収入）が得られるものと想定しています。 ・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,617,737	7,113,336
信託現金及び信託預金	7,960,149	9,383,835
営業未収入金	1,770,717	1,909,626
前払費用	442,635	546,037
未収消費税等	2,985,941	1,146,043
その他	2,301	2,293
流動資産合計	20,779,483	20,101,172
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	△508	△635
車両運搬具（純額）	508	381
信託建物	224,866,071	252,204,846
減価償却累計額	△25,768,052	△29,355,567
信託建物（純額）	199,098,019	222,849,278
信託構築物	5,790,599	6,201,724
減価償却累計額	△1,556,936	△1,741,238
信託構築物（純額）	4,233,663	4,460,486
信託機械及び装置	57,507	57,873
減価償却累計額	△48,340	△51,431
信託機械及び装置（純額）	9,167	6,442
信託工具、器具及び備品	249,272	266,845
減価償却累計額	△109,772	△122,835
信託工具、器具及び備品（純額）	139,499	144,009
信託土地	302,746,622	361,239,986
建設仮勘定	23,484	—
有形固定資産合計	506,250,964	588,700,584
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	1,365,906	1,781,707
繰延税金資産	—	62
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	1,378,906	1,794,770
固定資産合計	507,629,871	590,495,354
繰延資産		
投資口交付費	111,283	157,006
投資法人債発行費	94,322	108,168
繰延資産合計	205,605	265,174
資産合計	528,614,960	610,861,701

(単位：千円)

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	342,177	218,617
短期借入金	1,160,000	800,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,900,000
1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	31,990,000
未払金	2,167,737	2,452,715
未払費用	60,560	78,233
未払法人税等	605	1,706
前受金	2,799,913	3,160,598
預り金	143,855	—
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	19,134	43,687
流動負債合計	33,593,982	45,645,559
固定負債		
投資法人債	24,500,000	22,700,000
長期借入金	185,620,000	211,710,000
預り敷金及び保証金	10,895,259	11,893,873
信託預り敷金及び保証金	74,000	224,560
固定負債合計	221,089,259	246,528,434
負債合計	254,683,242	292,173,993
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	273,277,487	317,943,829
出資総額控除額	△7,292,483	△8,309,885
出資総額 (純額)	265,985,003	309,633,944
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,946,714	9,053,764
剰余金合計	7,946,714	9,053,764
投資主資本合計	273,931,717	318,687,708
純資産合計	※1 273,931,717	※1 318,687,708
負債純資産合計	528,614,960	610,861,701

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	当期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 15,545,133	※1 17,642,441
その他貸貸事業収入	※1 1,351,299	※1 1,049,058
営業収益合計	16,896,432	18,691,499
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,936,781	※1 6,389,098
資産運用報酬	1,738,971	1,994,088
資産保管手数料	6,636	7,547
一般事務委託手数料	22,439	24,474
役員報酬	3,960	3,960
会計監査人報酬	13,500	13,500
租税公課	108	103
その他営業費用	73,805	73,302
営業費用合計	7,796,204	8,506,074
営業利益	9,100,227	10,185,424
営業外収益		
受取利息	57	67
未払分配金戻入	998	1,954
消費税等還付加算金	683	3,645
その他	0	0
営業外収益合計	1,740	5,668
営業外費用		
支払利息	753,981	817,637
投資法人債利息	72,121	80,371
投資法人債発行費償却	14,138	15,440
融資関連費用	214,667	239,726
投資口交付費償却	45,966	46,150
投資口公開関連費用	54,823	41,496
その他	1,346	3,756
営業外費用合計	1,157,045	1,244,580
経常利益	7,944,922	8,946,512
特別利益		
受取保険金	—	※2 554,024
特別利益合計	—	554,024
特別損失		
災害による損失	—	※3 446,573
特別損失合計	—	446,573
税引前当期純利益	7,944,922	9,053,963
法人税、住民税及び事業税	605	1,716
法人税等調整額	10	△ 62
法人税等合計	615	1,653
当期純利益	7,944,307	9,052,310
前期繰越利益	2,406	1,454
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,946,714	9,053,764

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	215,098,711	△ 6,433,707	208,665,004	6,390,448	6,390,448	215,055,453	215,055,453
当期変動額							
新投資口の発行	58,178,775		58,178,775			58,178,775	58,178,775
利益超過分配		△858,776	△858,776			△858,776	△858,776
剰余金の配当				△6,388,041	△6,388,041	△6,388,041	△6,388,041
当期純利益				7,944,307	7,944,307	7,944,307	7,944,307
当期変動額合計	58,178,775	△858,776	57,319,998	1,556,265	1,556,265	58,876,264	58,876,264
当期末残高	※1 273,277,487	△7,292,483	265,985,003	7,946,714	7,946,714	273,931,717	273,931,717

当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	273,277,487	△ 7,292,483	265,985,003	7,946,714	7,946,714	273,931,717	273,931,717
当期変動額							
新投資口の発行	44,666,342		44,666,342			44,666,342	44,666,342
利益超過分配		△ 1,017,401	△ 1,017,401			△ 1,017,401	△ 1,017,401
剰余金の配当				△ 7,945,260	△ 7,945,260	△ 7,945,260	△ 7,945,260
当期純利益				9,052,310	9,052,310	9,052,310	9,052,310
当期変動額合計	44,666,342	△ 1,017,401	43,648,940	1,107,050	1,107,050	44,755,990	44,755,990
当期末残高	※1 317,943,829	△ 8,309,885	309,633,944	9,053,764	9,053,764	318,687,708	318,687,708

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期	当期
	自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
I 当期末処分利益	7,946,714,353	9,053,764,437
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	1,017,401,619	1,134,692,320
III 分配金額	8,962,661,754	10,185,396,940
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,634)	(2,657)
うち利益分配金	7,945,260,135	9,050,704,620
(うち1口当たり利益分配金)	(2,335)	(2,361)
うち利益超過分配金	1,017,401,619	1,134,692,320
(うち1口当たり利益超過分配金)	(299)	(296)
IV 次期繰越利益	1,454,218	3,059,817
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる7,945,260,135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3,400,908,538円から当期の資本的支出額である658,520,445円を控除した金額として算定される上限額2,742,388,093円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である3,400,908,538円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,017,401,619円を、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。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる9,050,704,620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3,788,098,961円から当期の資本的支出額である962,005,439円を控除した金額として算定される上限額2,826,093,522円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である3,788,098,961円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,134,692,320円を、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。</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(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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日	当期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,944,922	9,053,963
減価償却費	3,400,908	3,788,098
投資法人債発行費償却	14,138	15,440
投資口交付費償却	45,966	46,150
受取利息	△57	△67
未払分配金戻入	△998	△1,954
支払利息	826,103	898,008
受取保険金	—	△554,024
災害による損失	—	446,573
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△154,244	△138,908
前払費用の増減額 (△は増加)	△41,380	△103,401
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△2,865,193	1,839,898
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	23	7
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△124,638	△415,801
営業未払金の増減額 (△は減少)	163,790	△123,559
未払金の増減額 (△は減少)	307,047	214,487
前受金の増減額 (△は減少)	386,211	360,685
預り金の増減額 (△は減少)	143,855	△143,855
小計	10,046,455	15,181,741
利息の受取額	57	67
利息の支払額	△805,229	△880,335
法人税等の支払額	△807	△615
保険金の受取額	—	554,024
災害損失の支払額	—	△288,891
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,240,476	14,565,991
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△86	△1,785
信託有形固定資産の取得による支出	△83,099,394	△86,322,082
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,389,719	1,468,426
預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,102	△294,699
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,772,864	△85,150,140
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	1,140,000	8,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,480,000	△8,360,000
長期借入れによる収入	25,630,000	58,080,000
長期借入金の返済による支出	—	△20,900,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	5,100,000
投資法人債の償還による支出	—	△6,000,000
投資法人債発行費の支出	△20,516	△29,286
投資口の発行による収入	58,079,617	44,574,468
利益分配金の支払額	△6,387,658	△7,944,769
利益超過分配金の支払額	△858,547	△1,016,978
財務活動によるキャッシュ・フロー	75,102,894	71,503,434
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,570,505	919,284
現金及び現金同等物の期首残高	12,007,381	15,577,887
現金及び現金同等物の期末残高	*1 15,577,887	*1 16,497,172

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>										
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～77年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～12年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table>	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
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	<p>①投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>										
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は274,381千円であり、当期は114,332千円です。</p>										
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>										
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。</p>										

(8) 表示方法の変更に関する注記

『税効果会計に係る会計基準』の一部改正（企業会計基準第 28 号 平成 30 年 2 月 16 日）等を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※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 2018 年 8 月 31 日	当期 2019 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 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日	当期 自 2018 年 9 月 1 日 至 2019 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	15,030,857	17,049,111
共益費収入	514,275	593,329
計	15,545,133	17,642,441
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	478,394	513,379
駐車場収入	62,739	74,618
発電設備賃貸収入	648,099	363,025
その他営業収入	162,065	98,035
計	1,351,299	1,049,058
不動産賃貸事業収益合計	16,896,432	18,691,499
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,223,515	1,223,515
外注委託費	602,115	680,351
水道光熱費	418,447	417,040
修繕費	135,991	82,105
損害保険料	30,707	38,001
減価償却費	3,400,908	3,788,098
その他賃貸事業費用	125,095	159,985
不動産賃貸事業費用合計	5,936,781	6,389,098
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,959,650	12,302,400

※2. 特別利益の内訳

前期 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日	当期 自 2018 年 9 月 1 日 至 2019 年 2 月 28 日
—	2018 年に発生した台風 21 号、24 号により被災した資産に関連する保険金の受取 554,024 千円を計上しています。

※3. 特別損失の内訳

前期 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日	当期 自 2018 年 9 月 1 日 至 2019 年 2 月 28 日
—	2018 年に発生した台風 21 号、24 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）を災害による損失 446,573 千円として計上しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日	当期 自 2018 年 9 月 1 日 至 2019 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	3,402,681 口	3,833,420 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 自 2018 年 3 月 1 日 至 2018 年 8 月 31 日	当期 自 2018 年 9 月 1 日 至 2019 年 2 月 28 日
現金及び預金	7,617,737	7,113,336
信託現金及び信託預金	7,960,149	9,383,835
現金及び現金同等物	15,577,887	16,497,172

(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 2018 年 8 月 31 日	当期 2019 年 2 月 28 日
1 年内	30,149,858	33,593,879
1 年超	87,546,426	90,013,364
合計	117,696,285	123,607,244

（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（2018年8月31日）

2018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	7,617,737	7,617,737	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,960,149	7,960,149	—
資産計	15,577,887	15,577,887	—
(1) 短期借入金	1,160,000	1,160,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,010,200	10,200
(3) 1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	20,911,370	11,370
(4) 投資法人債	24,500,000	24,744,840	244,840
(5) 長期借入金	185,620,000	186,846,882	1,226,882
負債計	238,180,000	239,673,293	1,493,293
デリバティブ取引	—	△22,505	△22,505

当期（2019年2月28日）

2019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	7,113,336	7,113,336	—
(2)信託現金及び信託預金	9,383,835	9,383,835	—
資産計	16,497,172	16,497,172	—
(1)短期借入金	800,000	800,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	6,900,000	6,895,860	△4,140
(3)1年内返済予定の長期借入金	31,990,000	32,106,328	116,328
(4)投資法人債	22,700,000	22,999,350	299,350
(5)長期借入金	211,710,000	214,143,893	2,433,893
負債計	274,100,000	276,945,432	2,845,432
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
	2018年8月31日	2019年2月28日
預り敷金及び保証金	10,895,259	11,893,873
信託預り敷金及び保証金	74,000	224,560
合計	10,969,259	12,118,434

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（2018年8月31日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	7,617,737
信託現金及び信託預金	7,960,149
合計	15,577,887

当期（2019年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	7,113,336
信託現金及び信託預金	9,383,835
合計	16,497,172

(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（2018年8月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	6,000,000	6,900,000	4,500,000	—	3,500,000	9,600,000
長期借入金	20,900,000	25,990,000	31,250,000	24,860,000	24,230,000	79,290,000
合計	26,900,000	32,890,000	35,750,000	24,860,000	27,730,000	88,890,000

当期（2019年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	6,900,000	4,500,000	—	1,500,000	2,000,000	14,700,000
長期借入金	31,990,000	27,450,000	33,660,000	34,200,000	21,320,000	95,080,000
合計	38,890,000	31,950,000	33,660,000	35,700,000	23,320,000	109,780,000

(有価証券に関する注記)

前期（2018年8月31日）及び当期（2019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 (2018 年 8 月 31 日) 及び当期 (2019 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 (2018 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	181,180,000 (注1)	163,580,000 (注1)	△22,505 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、2018年8月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額(33,320百万円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は2018年9月3日です。

(注2) 上記の2018年8月30日付で締結した金利スワップについては、期末日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末日時点における時価を記載しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記2.金融商品の時価等に関する事項」における「(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3) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

当期 (2019 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	182,340,000	161,540,000	(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 (2018 年 8 月 31 日) 及び当期 (2019 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 (2018 年 8 月 31 日) 及び当期 (2019 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 (2018 年 8 月 31 日) 及び当期 (2019 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
	2018年8月31日	2019年2月28日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	-	62
繰延税金資産合計	-	62
繰延税金資産の純額	-	62

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
	2018年8月31日	2019年2月28日
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74	△31.50
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.02

(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 2018年3月1日 至 2018年8月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年3月1日 至 2018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)
主要投資主の子会社	日本GLP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	312,099	営業未払金	79,460
							賃貸仲介手数料	80,736		
							ブランド使用料(注2)	7,500		
	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	110,000	投資運用業	-	役員の兼任 資産運用の委託	資産運用報酬(注2)(注3)	1,970,152	未払金	1,661,539
	GLP J-REIT マスターリース合同会社	東京都港区	1,000	不動産業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	254,036	営業未収入金	52,948
	市川塩浜合同会社	東京都港区	1,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	30,722	営業未収入金	4,864
	深江浜ロジスティック特定目的会社(注4)	東京都港区	169,600	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	7,440,881	-	-
							預り金の受入	4,031	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	264,538	-	-
	船橋2ロジスティック特定目的会社(注4)(注5)	東京都港区	1,971,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	7,789,590	-	-
							預り金の受入	2,979	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	96,097	-	-
	三郷ロジスティック特定目的会社(注4)	東京都港区	17,350	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	16,939,573	-	-
							預り金の受入	10,768	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	799,000	-	-
	舞洲1ロジスティック特定目的会社(注4)	東京都港区	100,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	19,390,298	-	-
							預り金の受入	15,872	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	483,267	-	-
	総社ロジスティック特定目的会社	東京都港区	33,350	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	12,800,000	-	-
							預り金の受入	6,282	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	395,414	-	-
	総社2ロジスティック特定目的会社	東京都港区	8,950	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	12,700,000	-	-
							預り金の受入	6,958	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	204,889	-	-
	GLPソーラー特定目的会社	東京都港区	12,900	設備賃貸業	-	-	太陽光発電設備に係る信託受益権の購入	4,990,000	-	-
	GLP鳥栖1合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	62,488	営業未収入金	12,757
	GLP杉戸有限会社	東京都港区	3,800	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,811	営業未収入金	3,396
	GLP浦安3有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	50,237	営業未収入金	11,246
GLP東京2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	24,067	営業未収入金	5,307	
GLP小牧有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	39,053	営業未収入金	7,438	
GLP福崎有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	25,989	営業未収入金	5,047	
GLP尼崎有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	42,051	営業未収入金	8,307	
GLP三郷2合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	27,110	営業未収入金	5,430	
GLP舞洲2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	28,926	営業未収入金	5,703	
GLP基山合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	47,605	営業未収入金	9,696	

(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、日本 GLP 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、(注4)記載の取引も含め市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬231,181千円を含んでいます。

- (注4) 本取引の契約締結先は三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下SMFL）であり、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、取引の対象である4物件（GLP浦安、GLP船橋Ⅱ、GLP三郷、GLP舞洲Ⅰ）（以下本4物件）のSMFLへの売主である深江浜ロジスティック特定目的会社、船橋2ロジスティック特定目的会社、三郷ロジスティック特定目的会社、舞洲1ロジスティック特定目的会社は、いずれも本投資法人の主要投資主であるGLP Holdings Limitedの子会社に該当します。SMFLは、本4物件の取得と同時に本投資法人との間で売買契約を締結し、本4物件をいわゆるブリッジとして保有したものであり、本投資法人による取得価格はSMFLによる本4物件の取得価格を基準として定められることとなるため、本投資法人では当該取引を、実質上の相手先が関連当事者である取引として記載しております。なお、上記金額は、本投資法人とSMFLとの取引金額です。
- (注5) 船橋2ロジスティック特定目的会社は2018年3月29日付で清算終了しております。

当期 (自 2018 年 9 月 1 日 至 2019 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)
主要投資主の子会社	日本GLP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	354,879	営業未払金	66,277
							賃貸仲介手数料	108,702		
							ブランド使用料 (注2)	7,500		
	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	110,000	投資運用業	-	役員の兼任 資産運用の委託	資産運用報酬 (注2) (注3)	2,248,638	未払金	1,897,412
	GLP J-REIT マスターリース合同会社	東京都港区	1,000	不動産業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	146,421	営業未収入金	27,648
	市川塩浜合同会社	東京都港区	1,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,911	営業未収入金	5,236
	GLP 鳥栖1合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	35,685	営業未収入金	5,629
	GLP 杉戸有限会社	東京都港区	4,300	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	9,512	営業未収入金	1,694
	GLP 浦安3有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	27,323	営業未収入金	4,399
	GLP 東京2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	13,255	営業未収入金	2,183
	GLP 小牧有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	22,299	営業未収入金	3,905
	GLP 福崎有限会社	東京都港区	3,500	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	14,119	営業未収入金	2,376
	GLP 尼崎有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	21,363	営業未収入金	3,666
	GLP 三郷2合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,665	営業未収入金	2,710
	GLP 舞洲2有限会社	東京都港区	3,000	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	15,050	営業未収入金	2,553
	GLP 基山合同会社	東京都港区	2,200	設備賃貸業	-	発電設備の賃貸	発電設備賃貸料	26,417	営業未収入金	4,348
	新砂ロジスティック特定目的会社	東京都港区	3,517,000	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	18,300,000	-	-
							預り金の受入	27,614	-	-
							預り敷金及び保証金の引受	203,578	-	-
	アゼリア2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	17,720,000	-	-
預り金の受入							17,598	-	-	
預り敷金及び保証金の引受							215,318	-	-	
大阪ロジスティック特定目的会社	東京都港区	25,250	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	36,000,000	-	-	
						預り金の受入	25,515	-	-	
						預り敷金及び保証金の引受	369,907	-	-	
コスモス特定目的会社	東京都港区	681,100	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	4,730,000	-	-	
						預り敷金及び保証金の引受	72,042	-	-	
寝屋川ロジスティック特定目的会社	東京都港区	419,800	不動産業	-	-	不動産信託受益権の購入	8,100,000	-	-	
						預り敷金及び保証金の引受	150,560	-	-	

(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、日本 GLP 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。

(注3) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬254,550千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	426,357,341	506,227,480
期中増減額	79,870,138	82,473,104
期末残高	506,227,480	588,700,584
期末時価	622,221,000	714,180,000

(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6物件（GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅰ及びGLP 岡山総社Ⅱ）の取得（77,569,736千円）及び太陽光発電設備の取得（5,042,790千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（3,400,908千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は8物件（GLP 新砂、GLP 湘南、GLP 大阪、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川及びGLP 藤前）の取得（85,285,354千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（3,788,098千円）の計上によるものです。

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

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

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

マルチ物件：GLP 東京、GLP 杉戸Ⅱ、GLP 越谷Ⅱ、GLP 三郷Ⅱ、GLP 尼崎、GLP 郡山Ⅲ、GLP 浦安Ⅲ、GLP 小牧、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 新砂及びGLP 大阪

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 廿日市、GLP 辰巳Ⅱa、GLP 桶川、GLP 門真、GLP 西神、GLP 福崎、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 福岡、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 寝屋川及びGLP 藤前

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（2018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）	7,412,055	9,484,376	—	16,896,432
セグメント利益	4,633,630	6,326,019	△1,859,422	9,100,227
セグメント資産	224,060,692	291,966,455	12,587,811	528,614,960
その他の項目				
減価償却費	1,316,352	2,084,556	—	3,400,908
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27,898,105	55,372,941	△15,518	83,255,528

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）セグメント利益の調整額△1,859,422千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用1,859,422千円です。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12,587,811千円は、流動資産10,991,476千円、有形固定資産23,484千円、投資その他の資産1,367,244千円及び繰延資産205,605千円です。

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△15,518千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定（信託建設仮勘定を含む）の減少額15,518千円です。

当期（2019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）	8,558,828	10,132,670	—	18,691,499
セグメント利益	5,440,378	6,862,021	△2,116,975	10,185,424
セグメント資産	277,930,868	322,153,375	10,777,457	610,861,701
その他の項目				
減価償却費	1,556,477	2,231,621	—	3,788,098
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	54,851,693	31,409,509	△23,484	86,237,718

(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△2,116,975千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,116,975千円です。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10,777,457千円は、流動資産8,728,229千円、投資その他の資産1,784,053千円及び繰延資産265,174千円です。

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△23,484千円は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で建設仮勘定の減少額23,484千円です。

（関連情報）

前期（自 2018年3月1日 至 2018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 2018年9月1日 至 2019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 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日	当期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日
1口当たり純資産額	80,504円	83,134円
1口当たり当期純利益	2,336円	2,365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 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日	当期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日
当期純利益	7,944,307千円	9,052,310千円
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	7,944,307千円	9,052,310千円
期中平均投資口数	3,400,648口	3,826,153口

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

GLP 福岡

- ・ 特定資産の種類 不動産信託受益権
- ・ 契約日 2019年3月29日
- ・ 譲渡日 2019年3月29日
- ・ 譲渡価格 2,300百万円（注1）
- ・ 譲渡先 非開示（注2）

(注1) 「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 本譲渡資産の譲渡先は1社ですが、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、損益に及ぼす影響は、2019年8月期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)において、不動産等売却益約784百万円を計上する予定です。

(10) 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	
2014年5月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,097,700	△526	129,415	(注2)
2014年9月1日	公募増資	281,709	2,379,409	30,973	160,389	(注3)
2014年9月24日	新投資口発行 (第三者割当)	11,322	2,390,731	1,244	161,633	(注4)
2014年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,390,731	△593	161,040	(注5)
2015年5月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,390,731	△698	160,342	(注6)
2015年9月1日	公募増資	197,594	2,588,325	21,784	182,126	(注7)
2015年9月25日	新投資口発行 (第三者割当)	5,459	2,593,784	601	182,728	(注8)
2015年11月17日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,593,784	△707	182,020	(注9)
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10)
2016年9月1日	公募増資	247,507	2,841,291	28,561	209,804	(注11)
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12)
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13)
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14)
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15)
2018年3月1日	公募増資	529,922	3,383,000	56,095	264,760	(注16)
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17)
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18)
2018年9月3日	公募増資	411,013	3,813,694	42,620	308,605	(注19)

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	
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20)
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21)

- (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) 2014年4月15日開催の投資法人役員会において、第4期(2014年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり251円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月19日よりその支払いを開始しました。
- (注3) 1口当たり発行価格113,827円(発行価額109,947円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価額109,947円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注5) 2014年10月15日開催の投資法人役員会において、第5期(2014年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり283円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。
- (注6) 2015年4月14日開催の投資法人役員会において、第6期(2015年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり292円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月19日よりその支払いを開始しました。
- (注7) 1口当たり発行価格114,174円(発行価額110,247円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価額110,247円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注9) 2015年10月14日開催の投資法人役員会において、第7期(2015年8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11月17日よりその支払いを開始しました。
- (注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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21) 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。

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) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	前期 2018年8月31日		当期 2019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	314,163	59.4	337,191	55.2
	関西圏	98,397	18.6	156,542	25.6
	その他	93,666	17.7	94,966	15.5
小計		506,227	95.8	588,700	96.4
預金・その他の資産		22,387	4.2	22,161	3.6
資産総額(注5)(注6)		528,614 (506,227)	100.0 (95.8)	610,861 (588,700)	100.0 (96.4)

	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)	254,683	48.2	292,173	47.8
純資産総額(注5)	273,931	51.8	318,687	52.2

(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、2019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	21,589	29,700	3.7	56,757.92	56,757.92	100.0	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,906	6,850	0.8	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,370	9,730	1.2	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,560	6,080	0.8	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	14,487	20,100	2.5	101,623.59	101,623.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,908	2,090	0.3	10,465.03	10,465.03	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,505	14,300	1.9	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,202	2,890	0.4	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	17,551	24,600	3.1	101,272.40	100,345.84	99.1	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,469	9,520	1.1	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,863	5,280	0.7	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,233	13,500	1.6	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	14,151	21,100	2.4	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,822	6,430	0.8	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,359	9,960	1.3	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	2,993	4,230	0.5	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,743	8,090	1.0	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	18,056	22,800	3.1	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,615	8,500	1.1	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	35,121	43,400	6.0	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	2,394	3,080	0.4	17,062.92	17,062.92	100.0	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,490	12,800	1.9	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,303	5,570	0.9	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,295	10,300	1.4	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,413	2,890	0.4	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注8)	15,500	15,277	17,300	2.5	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	20,623	24,000	3.5	74,176.27	74,176.27	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,902	11,800	1.8	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,502	5,360	0.7	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,467	7,910	1.2	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,780	8,300	1.3	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,936	18,200	2.8	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,361	18,900	3.0	44,308.34	36,995.46	83.5	4
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,926	6,190	1.0	23,832.60	23,832.60	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,569	6,390	0.8	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,463	9,440	1.3	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	8,229	12,200	1.5	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,039	2,750	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	5,027	6,020	0.8	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	23,363	29,500	4.1	110,224.41	110,224.41	100.0	7

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)
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,943	2,340	0.3	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,083	3,000	0.4	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,820	2,260	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	3,153	4,350	0.6	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,412	3,250	0.4	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	1,423	1,640	0.2	9,533.88	9,533.88	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,589	4,480	0.6	24,167.83	24,167.83	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,739	7,620	1.2	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,672	4,910	0.8	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	19,252	19,400	3.2	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	35,985	36,200	5.9	128,504.34	118,937.05	92.6	12
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,336	7,650	1.2	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,763	2,820	0.5	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,565	4,740	0.7	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	8,105	8,360	1.3	26,938.02	26,938.02	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	750	870	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,938	3,670	0.5	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,679	4,590	0.7	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,623	2,770	0.4	27,671.51	27,671.51	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,838	7,930	1.0	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,193	1,360	0.2	13,574.58	13,574.58	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,186	2,880	0.4	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,627	6,020	0.9	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,301	6,940	0.9	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,430	2,220	0.3	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,350	4,300	0.6	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	1,837	2,360	0.3	10,981.89	10,981.89	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	10,206	13,700	1.8	52,709.97	52,709.97	100.0	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,428	1,650	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,597	4,200	0.6	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	1,464	1,910	0.2	14,641.22	14,641.22	100.0	1
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	9,367	11,100	1.6	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	5,808	6,500	1.0	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	12,705	13,100	2.1	63,015.53	60,176.87	95.5	5
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	12,616	13,000	2.1	63,213.22	62,965.09	99.6	7
その他-23	GLP 藤前	1,980	2,014	2,040	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1
ポートフォリオ合計		609,494	588,700	714,180	100.0	2,785,263.44	2,764,019.84	99.2	135

(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) 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 東海	愛知県東海市	南面外壁改修工事	自 2019年5月 至 2019年6月	33	—	—
GLP 春日部	埼玉県春日部市	構内路盤改修工事 （南面）	自 2019年8月 至 2019年8月	32	—	—
GLP 東京	東京都大田区	屋上 FRP 防水改修工事	自 2019年7月 至 2019年8月	28	—	—
GLP 浦安	千葉県浦安市	北側トラックバース 改修	自 2019年9月 至 2019年10月	27	—	—
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	屋上 FRP 防水改修工事	自 2020年1月 至 2020年2月	24	—	—
GLP 摂津	大阪府摂津市	4号棟C号機オムニ リフター更新工事	自 2019年8月 至 2020年1月	22	—	—
GLP 浦安	千葉県浦安市	北側外壁・底上げ裏 改修工事	自 2019年10月 至 2019年11月	21	—	—
GLP 郡山Ⅰ	福島県郡山市	泡消火設備改修工事 （一斉解放弁）	自 2019年10月 至 2020年2月	20	—	—
GLP 昭島	東京都昭島市	B棟西面外壁改修工事	自 2020年1月 至 2020年2月	20	—	—
GLP 盛岡	岩手県紫波郡	垂直搬送機部分改修	自 2019年4月 至 2019年8月	9	—	—

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962百万円であり、費用に区分された修繕費82百万円と合わせ、合計1,044百万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	冷温水発生器更新工事	自 2018年6月 至 2018年11月	72
GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	高効率照明更新工事	自 2018年10月 至 2018年12月	59
GLP 桶川	埼玉県桶川市	照明器具改修工事	自 2018年11月 至 2018年12月	37
GLP 湘南	神奈川県藤沢市	外壁改修工事（南北面）	自 2018年10月 至 2018年12月	36
GLP 六甲	兵庫県神戸市	ASB棟南面及び倉庫棟 西面他外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年1月	29
GLP 浦安	千葉県浦安市	高効率照明更新工事	自 2018年9月 至 2018年11月	27
GLP 三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	高効率照明更新工事	自 2018年7月 至 2018年9月	26
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	屋上 FRP 防水改修工事	自 2018年10月 至 2018年12月	22
その他	—	—	—	650
合計				962

(4) 賃貸借の概況及び損益状況

第 14 期 (自 2018 年 9 月 1 日 至 2019 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	738,616						
②不動産賃貸事業費用	168,632						
公租公課	56,882	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費	38,801						
水道光熱費	35,950						
修繕費	7,222						
損害保険料	838						
その他賃貸事業費用	28,937						
③NOI (①-②)	569,984	157,036	217,919	141,199	415,043	50,273	328,613
④減価償却費	110,606	42,152	28,603	36,669	133,505	16,661	100,313
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	459,377	114,883	189,316	104,529	281,537	33,611	228,299
⑦資本的支出	10,178	30,055	17,470	-	90,138	13,319	36,828
⑧NCF (③-⑦)	559,806	126,981	200,449	141,199	324,905	36,954	291,785

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		685,505					
②不動産賃貸事業費用		132,477					
公租公課	非開示 (注)	50,043	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費		42,764					
水道光熱費		35,668					
修繕費		349					
損害保険料		1,330					
その他賃貸事業費用		2,321					
③NOI (①-②)	78,613	553,027	195,402	115,932	271,612	405,972	120,731
④減価償却費	29,755	131,613	41,647	37,844	53,477	84,741	13,878
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	48,858	421,413	153,754	78,088	218,134	321,230	106,853
⑦資本的支出	19,197	56,091	5,357	886	8,372	40,027	12,213
⑧NCF (③-⑦)	59,416	496,936	190,045	115,046	263,240	365,945	108,518

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						1,100,177	
②不動産賃貸事業費用						248,385	
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	84,674	非開示 (注)
外注委託費						63,645	
水道光熱費						82,917	
修繕費						7,349	
損害保険料						1,208	
その他賃貸事業費用						8,590	
③NOI (①-②)	196,777	77,042	189,868	453,829	161,904	851,792	70,365
④減価償却費	39,262	21,173	41,308	110,509	20,308	180,787	24,220
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	157,514	55,869	148,560	343,319	141,595	671,004	46,144
⑦資本的支出	2,051	6,760	-	66,808	8,060	10,146	65,726
⑧NCF (③-⑦)	194,725	70,282	189,868	387,021	153,844	841,646	4,639

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		171,343			470,989		
②不動産賃貸事業費用		26,305			84,909		
公租公課		8,411			37,765		
外注委託費	非開示(注)	8,865	非開示(注)	非開示(注)	25,950	非開示(注)	非開示(注)
水道光熱費		7,736			17,867		
修繕費		588			1,344		
損害保険料		239			688		
その他賃貸事業費用		465			1,292		
③NOI(①-②)	260,742	145,038	218,333	65,291	386,079	476,901	278,417
④減価償却費	35,210	23,524	48,063	12,138	64,173	115,183	74,136
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	225,532	121,513	170,269	53,152	321,906	361,718	204,280
⑦資本の支出	12,699	11,156	4,589	3,379	847	-	570
⑧NCF(③-⑦)	248,043	133,882	213,744	61,911	385,232	476,901	277,847

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	関西圏-1
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 枚方
運用日数	181	181	181	181	179	179	181
①不動産賃貸事業収益					400,659		
②不動産賃貸事業費用					31,647		
公租公課					-		
外注委託費	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	17,648	非開示(注)	非開示(注)
水道光熱費					11,879		
修繕費					898		
損害保険料					582		
その他賃貸事業費用					637		
③NOI(①-②)	118,234	170,755	185,405	402,760	369,012	152,911	163,526
④減価償却費	30,388	36,162	34,290	61,998	37,070	23,389	23,172
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	87,846	134,592	151,115	340,762	331,942	129,522	140,353
⑦資本の支出	-	30,427	3,328	8,730	16,361	47,339	460
⑧NCF(③-⑦)	118,234	140,328	182,077	394,030	352,651	105,572	163,066

物件番号	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7	関西圏-8
物件名称	GLP 枚方Ⅱ	GLP 舞洲Ⅱ	GLP 津守	GLP 六甲	GLP 尼崎	GLP 尼崎Ⅱ	GLP 奈良
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益					851,343		
②不動産賃貸事業費用					174,997		
公租公課					70,629		
外注委託費	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	48,043	非開示(注)	非開示(注)
水道光熱費					48,822		
修繕費					3,025		
損害保険料					1,452		
その他賃貸事業費用					3,024		
③NOI(①-②)	221,514	271,731	60,640	171,056	676,346	63,684	86,484
④減価償却費	37,133	97,435	8,678	31,186	167,574	11,850	27,552
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	184,381	174,295	51,962	139,870	508,772	51,833	58,931
⑦資本の支出	9,520	4,988	41,597	33,122	50,234	916	-
⑧NCF(③-⑦)	211,994	266,743	19,043	137,934	626,112	62,768	86,484

物件番号	関西圏-9	関西圏-10	関西圏-11	関西圏-12	関西圏-13	関西圏-14	関西圏-15
物件名称	GLP 堺	GLP 六甲Ⅱ	GLP 門真	GLP 西神	GLP 福崎	GLP 神戸西	GLP 深江浜
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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	58,577	117,810	76,998	46,273	123,111	186,071	123,735
④減価償却費	15,907	27,442	12,001	11,824	44,984	58,715	37,692
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	42,669	90,368	64,997	34,449	78,126	127,356	86,043
⑦資本的支出	-	-	-	-	-	-	2,334
⑧NCF (③-⑦)	58,577	117,810	76,998	46,273	123,111	186,071	121,401

物件番号	関西圏-16	関西圏-17	関西圏-18	関西圏-19	関西圏-20	関西圏-21	その他-1
物件名称	GLP 舞洲Ⅰ	GLP 大阪	GLP 摂津	GLP 西宮	GLP 滋賀	GLP 寝屋川	GLP 盛岡
運用日数	181	179	179	179	179	179	181
①不動産賃貸事業収益		861,443					
②不動産賃貸事業費用		95,490					
公租公課	非開示 (注)	-	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	494,237	765,952	209,671	75,756	134,806	180,857	29,645
④減価償却費	144,381	202,716	16,246	21,404	23,908	45,450	13,954
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	349,855	563,236	193,424	54,351	110,898	135,406	15,691
⑦資本的支出	1,729	25,266	9,972	6,219	9,517	-	1,404
⑧NCF (③-⑦)	492,508	740,686	199,699	69,537	125,289	180,857	28,241

物件番号	その他-2	その他-3	その他-4	その他-5	その他-6	その他-7	その他-8
物件名称	GLP 富谷	GLP 郡山Ⅰ	GLP 郡山Ⅲ	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島Ⅱ	GLP 基山
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益			126,330				
②不動産賃貸事業費用			33,679				
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	15,296	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料							
その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	94,658	116,702	92,650	179,050	44,169	76,583	164,344
④減価償却費	31,648	42,451	27,703	35,166	7,982	23,481	64,188
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	63,010	74,251	64,946	143,883	36,187	53,101	100,155
⑦資本的支出	2,126	35,020	3,814	9,700	842	584	1,267
⑧NCF (③-⑦)	92,532	81,682	88,836	169,350	43,327	75,999	163,077

物件番号	その他-10	その他-11	その他-12	その他-13	その他-14	その他-15	その他-16
物件名称	GLP 仙台	GLP 江別	GLP 桑名	GLP 廿日市	GLP 小牧	GLP 扇町	GLP 広島
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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費							
修繕費							
損害保険料 その他賃貸事業費用							
③NOI (①-②)	175,890	59,933	122,504	67,247	305,551	44,817	120,522
④減価償却費	48,774	19,721	29,502	14,911	75,087	19,290	27,259
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	127,116	40,212	93,002	52,335	230,464	25,527	93,263
⑦資本的支出	1,957	6,897	-	-	4,334	-	5,930
⑧NCF (③-⑦)	173,933	53,036	122,504	67,247	301,217	44,817	114,592

物件番号	その他-17	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 福岡	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	179
①不動産賃貸事業収益				402,458	382,523	非開示 (注)
②不動産賃貸事業費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	60,701	51,176	
公租公課				-	-	
外注委託費				26,341	24,116	
水道光熱費				20,157	18,662	
修繕費				1,752	721	
損害保険料 その他賃貸事業費用				902	897	
③NOI (①-②)	50,048	278,881	171,912	341,757	331,346	60,604
④減価償却費	13,248	101,462	46,520	87,355	84,350	12,000
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	36,799	177,418	125,391	254,401	246,996	48,604
⑦資本的支出	9,041	2,785	10,628	3,393	-	27,300
⑧NCF (③-⑦)	41,007	276,096	161,284	338,364	331,346	33,304

(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。