

# 2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月13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) 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 兼 経営企画部長 (氏名) 三木 久武  
 T E L 03-3289-9630

有価証券報告書提出予定日 2020年11月24日 分配金支払開始予定日 2020年11月18日

決算補足説明資料作成の有無  有 (日・英)

決算説明会開催の有無  有 (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. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日～2020年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年8月期	19,893	5.6	10,881	9.7	9,693	9.6	9,695	9.2
2020年2月期	18,841	△5.3	9,920	△8.6	8,841	△7.7	8,875	△7.7

(注) 2020年2月期における各収益指標の減少は、主に2019年8月期に計上した GLP 福岡の売却益の業績寄与がなくなったことによるものです。

	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	%	%	%
2020年8月期	2,495	3.0	1.6	48.7
2020年2月期	2,315	2.8	1.5	46.9

## (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	%	%
2020年8月期	2,434	9,694	397	1,581	2,831	11,275	99.9	2.9
2020年2月期	2,315	8,874	294	1,127	2,609	10,001	100.0	2.8

(注1) 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) 2020年8月期及び2020年2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。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P4の④業績及び分配の概要をご参照下さい。

(注4) 2020年8月期及び2020年2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2020年8月期が0.005、2020年2月期が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
2020年8月期	639,895	336,643	52.6	84,520
2020年2月期	606,486	316,248	52.1	82,497

## (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
2020年8月期	14,010	△39,168	23,827	19,324
2020年2月期	12,446	△675	△12,667	20,655

2. 2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円	円
2021年2月期	20,823	4.7	11,466	5.4	10,362	6.9	10,361	6.9	2,601	286	2,887
2021年8月期	19,621	△5.8	10,306	△10.1	9,195	△11.3	9,193	△11.3	2,308	286	2,594

(参考)1口当たり予想当期純利益 (2021年2月期) 2,601円 (2021年8月期) 2,308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) | 2020年8月期 | 3,982,980口 | 2020年2月期 | 3,833,420口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2020年8月期 | 0口         | 2020年2月期 | 0口         |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26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、5~7ページ記載の「2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## ○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 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) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	29
(1) 運用資産等の価格に関する情報	29
(2) 資本的支出の状況	37

## 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 78 物件、取得価格合計 644,878 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、新型コロナウイルス感染症の拡大を背景とした世界的な経済活動の停滞の影響などから、景気の下押しがみられ、先行き不透明な状況が続いています。一方、先進的物流不動産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・統合等の流れのほか、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といった従来の先進的物流不動産に対する需要は引き続き強く、今後も増加していくと見込まれます。新型コロナウイルス感染症の拡大によるマクロ経済への影響は引き続き注視する必要があるものの、消費動向の変化による電子商取引の一層の拡大や、荷主企業による不測の事態に備えた在庫量の積み増しも想定され、先進的物流不動産に対する需要は今後も堅調に推移するものと考えています。このような環境の下、2020 年 6 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 0.6% (注 1) と歴史的低水準となっているほか、2020 年 6 月末時点における同年新規供給予定の大型マルチテナント型物流施設に対するテナント内定率 (注 2) についても、首都圏 85%・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、低金利環境、底堅い需要、安定した賃料収入の見通しを背景に、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する中で、取引利回りは引続き低位で推移しており、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、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、増資公表後短期間に発行条件等の決定が可能な、Accelerated Book Building (ABB) 方式にて、J-REIT 史上初となる海外募集のみ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のうち、GLP 開発物件 2 物件 (GLP 横浜、GLP 川島) および第三者物件 2 物件 (GLP 船橋Ⅳ、GLP 東扇島Ⅱ) の計 4 物件を 2020 年 7 月 1 日付にて取得しました。

また、物流不動産への旺盛な需要を背景に、譲渡資産の売却益相当額を配当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 西神にかかる信託受益権を 2020 年 7 月 30 日付にて譲渡しました (譲渡価格: 1,931 百万円、売却益相当額: 492 百万円 (注 3))。

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 16 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 78 物件 (取得価格合計 644,878 百万円)、当期末時点のポートフォリオ稼働率は 99.9% 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 768,707 百万円となっており、含み益は 153,157 百万円、含み益率 (注 4) は 24.9% 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資金調達概要

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、上記「② 投資環境と運用実績」記載の 2020 年 7 月 1 日付取得 4 物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、15,800 百万円の新規の借入れを実施しました。また、2020 年 5 月 29 日に、2021 年 2 月末日までに満期が到来する既存借入金(投資法人債を除く)27,450 百万円について前倒しでリファイナンスを行うことで、金利コストの削減及び借入期間の長期化を実現しました。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は 283,900 百万円(借入金残高 248,200 百万円、投資法人債残高 35,700 百万円)、LTV は 44.4%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 6 回及び第 8 回から第 14 回の無担保投資法人債に対する格付です。

### ④業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益 19,893 百万円、営業利益 10,881 百万円、経常利益 9,693 百万円、当期純利益 9,695 百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第 67 条の 15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数 3,982,980 口の整数倍である 9,694,573,320 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 2,434 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、原則として毎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 3,769 百万円の 100 分の 30 にほぼ相当する額である 1,127,183,340 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に伴い一時的に 1 口当たりの分配金が減少したため、454,059,720 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 397 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 3,769 百万円から当期の資本的支出額 712 百万円を控除した金額は 3,056 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 78 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 685 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 11 物件 (延床面積: 約 52 万㎡) (注 2) を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・パートナーシップを通じて保有する 25 物件 (開発中及び開発予定の物件を含みます) (注 2) について、今後も取得機会を追求していきます。物件譲渡にあたっては、物件規模やスペック、リース契約の状況、立地等を総合的に勘案した上で、適切なタイミングおよび価格で資産の譲渡を行うことで、譲渡資産の売却益相当額を配当として投資主へ継続的に還元すること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) 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。
- (注 2) 2020 年 9 月末日現在の数値を記載しています。

②決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

GLP 廿日市

・ 特定資産の種類	不動産信託受益権
・ 契約日	2020 年 10 月 9 日
・ 譲渡日	2020 年 10 月 9 日
・ 譲渡価格	2,930 百万円 (注 1)
・ 譲渡先	合同会社 Flying Fifteen (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、2021 年 2 月期(自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日)において、不動産等売却益約 1,078 百万円を計上する予定です。

## ③運用状況の見通し

2021 年 2 月期 (2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 日) 及び 2021 年 8 月期 (2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日) の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記の「2021 年 2 月期 (2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 日) 及び 2021 年 8 月期 (2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日) 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円	円
2021 年 2 月期	20,823	4.7	11,466	5.4	10,362	6.9	10,361	6.9	2,601	286	2,887
2021 年 8 月期	19,621	△5.8	10,306	△10.1	9,195	△11.3	9,193	△11.3	2,308	286	2,594

(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。

2021 年 2 月期 (2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 日) 及び 2021 年 8 月期 (2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日) 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 18 期 2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 日 (181 日) 第 19 期 2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日 (184 日)
保有資産	・第 17 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 78 物件から、2020 年 10 月 9 日で GLP 廿日市に係る信託受益権を譲渡することにより本投資法人の保有資産が合計 77 物件となること、その後 2021 年 8 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 3,982,980 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 283,900 百万円です。 ・2020 年 12 月 25 日に償還を迎える投資法人債 4,500 百万円について、償還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。  2021 年 2 月期末の LTV は 44.4%、2021 年 8 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 = 有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100
営業収益	・上記物件の譲渡により、不動産等売却益を 2021 年 2 月期に 1,078 百万円計上することを見込んでいます。 ・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 2 月期に 349 百万円、2021 年 8 月期に 553 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。したがって、2020年7月に取得した4物件（GLP 横浜、GLP 川島、GLP 船橋Ⅳ、GLP 東扇島Ⅱ）の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2021年2月期の費用には計上されず、2021年8月期に84百万円を想定しています。なお、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80百万円です。</li> <li>・公租公課は、2021年2月期に1,566百万円、2021年8月期に1,649百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費は、2021年2月期に167百万円、2021年8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2月期に716百万円、2021年8月期に711百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費は、2021年2月期に3,809百万円、2021年8月期に3,805百万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、減価償却費を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2021年2月期に16,620百万円、2021年8月期に16,382百万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2月期に1,051百万円、2021年8月期に1,076百万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2月期に49百万円、2021年8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 2 月期及び 2021 年 8 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 2 月期及び 2021 年 8 月期に発生する各減価償却費の約 30% を分配することを前提として算出しています。</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2月29日	当期 2020年8月31日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,170,208	9,465,907
信託現金及び信託預金	9,485,699	9,858,845
営業未収入金	2,047,146	1,943,815
前払費用	592,847	533,444
未収消費税等	—	404,242
その他	2,293	5,122
流動資産合計	23,298,196	22,211,376
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	△889	△1,016
車両運搬具 (純額)	127	—
信託建物	252,916,081	262,818,619
減価償却累計額	△36,383,602	△39,828,541
信託建物 (純額)	216,532,479	222,990,077
信託構築物	6,409,038	6,510,131
減価償却累計額	△2,094,058	△2,272,175
信託構築物 (純額)	4,314,980	4,237,955
信託機械及び装置	58,088	58,088
減価償却累計額	△52,254	△52,667
信託機械及び装置 (純額)	5,833	5,420
信託工具、器具及び備品	273,672	277,231
減価償却累計額	△147,991	△159,268
信託工具、器具及び備品 (純額)	125,681	117,963
信託土地	360,276,976	388,198,044
有形固定資産合計	581,256,077	615,549,462
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	1,677,531	1,822,570
繰延税金資産	54	50
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	1,690,586	1,835,620
固定資産合計	582,946,664	617,385,083
繰延資産		
投資口交付費	79,016	149,860
投資法人債発行費	162,417	149,505
繰延資産合計	241,434	299,365
資産合計	606,486,294	639,895,825

(単位：千円)

	前期 2020年2月29日	当期 2020年8月31日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	212,021	396,755
短期借入金	—	15,800,000
1年内償還予定の投資法人債	4,500,000	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	27,450,000	3,800,000
未払金	2,739,732	2,537,439
未払費用	102,100	124,080
未払法人税等	1,588	1,527
未払消費税等	733,135	—
前受金	3,279,884	3,445,784
預り金	—	70,054
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	400,030	131,713
流動負債合計	39,418,493	30,807,355
固定負債		
投資法人債	31,200,000	31,200,000
長期借入金	207,550,000	228,600,000
預り敷金及び保証金	11,916,251	12,492,187
信託預り敷金及び保証金	152,560	152,560
固定負債合計	250,818,812	272,444,747
負債合計	290,237,305	303,252,103
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	317,943,829	338,643,980
出資総額控除額	△ 10,571,602	△ 11,698,628
出資総額 (純額)	307,372,226	326,945,351
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,876,762	9,698,370
剰余金合計	8,876,762	9,698,370
投資主資本合計	316,248,989	336,643,722
純資産合計	※1 316,248,989	※1 336,643,722
負債純資産合計	606,486,294	639,895,825

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 17,793,652	※1 18,119,052
その他貸貸事業収入	※1 1,047,389	※1 1,281,447
不動産等売却益	—	※2 492,677
営業収益合計	18,841,042	19,893,176
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,747,701	※1 6,739,874
資産運用報酬	2,034,963	2,122,123
資産保管手数料	8,284	8,248
一般事務委託手数料	26,783	26,137
役員報酬	3,960	3,960
会計監査人報酬	13,000	13,500
租税公課	137	21,078
その他営業費用	85,423	76,645
営業費用合計	8,920,254	9,011,566
営業利益	9,920,787	10,881,610
営業外収益		
受取利息	93	89
未払分配金戻入	468	766
営業外収益合計	561	855
営業外費用		
支払利息	693,415	674,513
投資法人債利息	108,372	117,010
投資法人債発行費償却	13,994	12,912
融資関連費用	229,644	276,863
投資口交付費償却	31,838	37,878
投資口公開関連費用	—	20,249
その他	2,143	49,806
営業外費用合計	1,079,409	1,189,234
経常利益	8,841,939	9,693,232
特別利益		
受取保険金	※3 422,093	※3 21,111
特別利益合計	422,093	21,111
特別損失		
災害による損失	※4 386,725	※4 16,823
特別損失合計	386,725	16,823
税引前当期純利益	8,877,307	9,697,520
法人税、住民税及び事業税	1,602	1,540
法人税等調整額	△54	4
法人税等合計	1,547	1,545
当期純利益	8,875,759	9,695,975
前期繰越利益	1,003	2,395
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,876,762	9,698,370

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	317,943,829	△ 9,444,577	308,499,251	9,615,220	9,615,220	318,114,472	318,114,472
当期変動額							
利益超過分配		△ 1,127,025	△ 1,127,025			△ 1,127,025	△ 1,127,025
剰余金の配当				△ 9,614,217	△ 9,614,217	△ 9,614,217	△ 9,614,217
当期純利益				8,875,759	8,875,759	8,875,759	8,875,759
当期変動額合計	—	△ 1,127,025	△ 1,127,025	△ 738,457	△ 738,457	△ 1,865,482	△ 1,865,482
当期末残高	※1 317,943,829	△ 10,571,602	307,372,226	8,876,762	8,876,762	316,248,989	316,248,989

当期 (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		
当期首残高	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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期	当期
	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
I 当期末処分利益	8,876,762,993	9,698,370,839
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	1,127,025,480	1,581,243,060
III 分配金額	10,001,392,780	11,275,816,380
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,609)	(2,831)
うち利益分配金	8,874,367,300	9,694,573,320
(うち1口当たり利益分配金)	(2,315)	(2,434)
うち利益超過分配金	1,127,025,480	1,581,243,060
(うち1口当たり利益超過分配金)	(294)	(397)
IV 次期繰越利益	2,395,693	3,797,519
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8,874,367,300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3,766,094,454円から当期の資本的支出額である804,863,712円を控除した金額として算定される上限額2,961,230,742円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である3,766,094,454円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,127,025,480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9,694,573,320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。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。</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3,769,118,746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。</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。

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 自 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	当期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 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	8,877,307	9,697,520
減価償却費	3,766,094	3,769,118
固定資産除却損	13,010	—
投資法人債発行費償却	13,994	12,912
投資口交付費償却	31,838	37,878
受取利息	△93	△89
未払分配金戻入	△468	△766
支払利息	801,787	791,524
受取保険金	△422,093	△21,111
災害による損失	386,725	16,823
営業未収入金の増減額 (△は増加)	56,696	80,631
前払費用の増減額 (△は増加)	△108,362	59,403
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△404,242
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△847	△2,829
長期前払費用の増減額 (△は増加)	196,118	△145,038
営業未払金の増減額 (△は減少)	△166,301	184,734
未払金の増減額 (△は減少)	△48,810	53,213
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△493,636	△733,135
前受金の増減額 (△は減少)	60,425	165,900
預り金の増減額 (△は減少)	—	70,054
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,395,877
小計	12,963,385	15,028,378
利息の受取額	93	89
利息の支払額	△802,636	△769,544
法人税等の支払額	△619	△1,601
保険金の受取額	399,393	43,811
災害損失の支払額	△113,208	△290,340
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,446,408	14,010,793
<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	△901,866	△39,476,605
預り敷金及び保証金の受入による収入	458,083	618,554
預り敷金及び保証金の返還による支出	△231,329	△310,935
投資活動によるキャッシュ・フロー	△675,113	△39,168,986
<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
長期借入れによる収入	3,250,000	24,850,000
長期借入金の返済による支出	△3,250,000	△27,450,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	—
投資法人債の償還による支出	△6,900,000	—
投資法人債発行費の支出	△28,608	—
投資口の発行による収入	—	20,629,737
利益分配金の支払額	△9,612,366	△8,875,628
利益超過分配金の支払額	△1,126,575	△1,127,071
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,667,550	23,827,037
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△896,254	△1,331,156
現金及び現金同等物の期首残高	21,552,162	20,655,908
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,655,908	※1 19,324,752

(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. 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、前期は該当ありません。当期は 80,686 千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。



7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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。</p> <p>(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 2 月 29 日	当期 2020 年 8 月 31 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 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	17,190,203	17,500,499
共益費収入	603,449	618,553
計	17,793,652	18,119,052
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	518,605	540,771
駐車場収入	81,250	83,027
発電設備賃貸収入	383,761	582,996
その他営業収入	63,771	74,651
計	1,047,389	1,281,447
不動産賃貸事業収益合計	18,841,042	19,400,499
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,576,300	1,575,695
外注委託費	675,979	695,402
水道光熱費	409,433	420,368
修繕費	88,031	71,028
損害保険料	56,728	83,353
減価償却費	3,766,094	3,769,118
その他賃貸事業費用	175,133	124,905
不動産賃貸事業費用合計	6,747,701	6,739,874
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,093,340	12,660,625

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日)

該当事項はありません。

当期 (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

## ※3. 特別利益の内訳

前期 自 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	当期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 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 422,093 千円を計上しています。	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 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	当期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 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) を災害による損失 386,725 千円として計上しています。	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。

(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 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	当期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日
発行可能投資口総口数	16,000,000 口	16,000,000 口
発行済投資口の総口数	3,833,420 口	3,982,980 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 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	当期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日
現金及び預金	11,170,208	9,465,907
信託現金及び信託預金	9,485,699	9,858,845
現金及び現金同等物	20,655,908	19,324,752

(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 2020 年 2 月 29 日	当期 2020 年 8 月 31 日
1 年内	34,095,167	33,658,205
1 年超	76,523,712	71,642,041
合計	110,618,879	105,300,246

## (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 2 月 29 日)

2020 年 2 月 29 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	11,170,208	11,170,208	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,485,699	9,485,699	—
資産計	20,655,908	20,655,908	—
(2) 1 年内償還予定の投資法人債	4,500,000	4,512,150	12,150
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	27,450,000	27,530,613	80,613
(4) 投資法人債	31,200,000	31,481,490	281,490
(5) 長期借入金	207,550,000	211,117,511	3,567,511
負債計	270,700,000	274,641,764	3,941,764
デリバティブ取引	—	—	—

当期 (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	—	—	—

(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 2 月 29 日	2020 年 8 月 31 日
預り敷金及び保証金	11,916,251	12,492,187
信託預り敷金及び保証金	152,560	152,560
合計	12,068,812	12,644,747

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 2 月 29 日)

(単位: 千円)

	1 年以内
現金及び預金	11,170,208
信託現金及び信託預金	9,485,699
合計	20,655,908

当期 (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

(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 2 月 29 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	—	1,500,000	2,000,000	2,000,000	25,700,000
長期借入金	27,450,000	33,660,000	34,200,000	29,320,000	26,760,000	83,610,000
合計	31,950,000	33,660,000	35,700,000	31,320,000	28,760,000	109,310,000

当期 (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

(有価証券に関する注記)

前期 (2020 年 2 月 29 日) 及び当期 (2020 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2020 年 2 月 29 日) 及び当期 (2020 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

前期 (2020 年 2 月 29 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	184,830,000	172,680,000	(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 (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。

## (退職給付に関する注記)

前期 (2020 年 2 月 29 日) 及び当期 (2020 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

## (持分法損益等に関する注記)

前期 (2020 年 2 月 29 日) 及び当期 (2020 年 8 月 31 日) において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

前期 (2020 年 2 月 29 日) 及び当期 (2020 年 8 月 31 日) において該当事項はありません。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	2020年2月29日	2020年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	54	50
繰延税金資産合計	54	50
繰延税金資産の純額	54	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2月29日	2020年8月31日
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.45
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	0.02

## (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 2019年9月1日 至 2020年2月29日)  
該当事項はありません。

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

## 2. 関連会社等

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)  
該当事項はありません。

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

## 3. 兄弟会社等

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)  
該当事項はありません。

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



4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 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	辰巳洋治	-	-	(注2)	0.0	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)	2,034,963	-	-
	三浦嘉之	-	-	(注2)	-			未払金	1,937,092

(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) 2019年10月31日付で辰巳洋治がGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社の代表取締役を退任し、2019年11月1日付で三浦嘉之が同社の代表取締役に就任しています。また、2019年12月19日付で辰巳洋治が本投資法人の執行役員を退任し、同日付で三浦嘉之が本投資法人の執行役員に就任しています。

上記取引は辰巳洋治及び三浦嘉之が第三者 (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います。

当期 (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います。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。

(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	当期
	自 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	584,230,318	581,256,077
期中増減額	△2,974,241	34,293,385
期末残高	581,256,077	615,549,462
期末時価	728,987,000	768,707,000

(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資本的支出の計上によるものであり、主な減少理由は減価償却費 (3,766,094千円) の計上によるものです。当期の主な増加理由は4物件 (GLP 横浜、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。

(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、GLP 大阪、GLP 横浜及び GLP 川島

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 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及び GLP 東扇島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2月29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）	8,682,953	10,158,088	—	18,841,042
セグメント利益	5,404,920	6,688,419	△2,172,553	9,920,787
セグメント資産	275,301,205	317,638,057	13,547,031	606,486,294
その他の項目				
減価償却費	1,552,225	2,213,868	—	3,766,094
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	226,516	578,347	—	804,863

（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△2,172,553千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,172,553千円です。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13,547,031千円は、流動資産11,623,838千円、投資その他の資産1,681,759千円及び繰延資産241,434千円です。

当期 (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1,779,015千円です。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12,470,545千円は、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。

## (関連情報)

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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。

## (1 口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	当期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日
1 口当たり純資産額	82,497 円	84,520 円
1 口当たり当期純利益	2,315 円	2,495 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 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日	当期 自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日
当期純利益	8,875,759 千円	9,695,975 千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	8,875,759 千円	9,695,975 千円
期中平均投資口数	3,833,420 口	3,885,440 口

## (重要な後発事象に関する注記)

## 資産の譲渡

本投資法人は、下記の資産を譲渡しました。

## GLP 廿日市

- ・特定資産の種類 不動産信託受益権
- ・契約日 2020 年 10 月 9 日
- ・譲渡日 2020 年 10 月 9 日
- ・譲渡価格 2,930 百万円 (注1)
- ・譲渡先 合同会社 Flying Fifteen (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、2021 年 2 月期(自 2020 年 9 月 1 日 至 2021 年 2 月 28 日)において、不動産等売却益約 1,078 百万円を計上する予定です。

## (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	
2015 年 9 月 1 日	公募増資	197,594	2,588,325	21,784	182,126	(注2)
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3)
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4)
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5)
2016 年 9 月 1 日	公募増資	247,507	2,841,291	28,561	209,804	(注6)
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7)
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8)
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9)
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10)
2018 年 3 月 1 日	公募増資	529,922	3,383,000	56,095	264,760	(注11)
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12)
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13)
2018 年 9 月 3 日	公募増資	411,013	3,813,694	42,620	308,605	(注14)
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15)
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16)
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17)
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18)

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19)
2020年6月29日	公募増資	149,560	3,982,980	20,700	326,945	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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公募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2月29日		当期 2020年8月31日	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注4)	関東圏	334,250	55.1	371,573	58.1
	関西圏	154,778	25.5	152,416	23.8
	その他	92,227	15.2	91,560	14.3
小計		581,256	95.8	615,549	96.2
預金・その他の資産		25,230	4.2	24,346	3.8
資産総額 (注5) (注6)		606,486 (581,256)	100.0 (95.8)	639,895 (615,549)	100.0 (96.2)

	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)	290,237	47.9	303,252	47.4
純資産総額 (注5)	316,248	52.1	336,643	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、2020年8月31日現在のものです。

物件番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	テナント 総数 (注7)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	21,366	31,300	3.5	56,757.92	56,757.92	100.0	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,842	6,830	0.8	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,330	9,910	1.2	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,461	6,080	0.8	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	14,195	20,100	2.4	101,623.59	101,623.59	100.0	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,884	2,110	0.3	10,465.03	10,465.03	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,319	14,400	1.8	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,179	2,890	0.4	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	17,226	26,200	2.9	101,272.40	100,345.84	99.1	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,388	9,990	1.1	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,819	5,390	0.7	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	9,126	14,600	1.5	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	13,934	22,000	2.3	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,794	6,770	0.8	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,244	10,000	1.2	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	2,950	4,340	0.5	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,621	8,060	1.0	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	17,772	22,800	2.9	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,579	8,580	1.0	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	34,625	47,800	5.6	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	2,333	3,140	0.4	17,062.92	17,062.92	100.0	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,406	12,800	1.8	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,268	5,570	0.8	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,193	10,400	1.3	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,399	3,270	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	15,099	17,950	2.4	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	20,296	24,200	3.3	74,176.27	74,176.27	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,685	11,800	1.7	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,412	5,370	0.7	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,442	7,910	1.2	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,733	8,480	1.2	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,769	19,000	2.6	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,279	18,900	2.8	44,355.46	44,355.46	100.0	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,868	6,200	0.9	23,832.60	23,832.60	100.0	1
関東圏-37	GLP 横浜 (注9)	16,148	16,261	17,000	2.5	38,124.96	38,124.96	100.0	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	12,220	12,400	1.9	42,187.92	42,187.92	100.0	4
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	7,710	7,773	8,270	1.2	31,576.60	31,576.60	100.0	1
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	2,365	2,465	2,510	0.4	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)
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,513	6,390	0.7	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,398	9,410	1.2	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	7,938	12,200	1.4	56,511.10	56,511.10	100.0	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,019	2,790	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,950	6,130	0.8	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,923	30,500	3.9	110,224.41	110,224.41	100.0	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,919	2,590	0.3	12,342.95	12,342.95	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	2,014	2,990	0.4	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,776	2,260	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	3,071	4,350	0.5	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,415	3,270	0.4	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	3,484	4,850	0.6	24,167.83	24,167.83	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,564	7,620	1.1	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,561	4,870	0.7	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	18,845	19,400	3.0	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	35,435	37,200	5.6	128,504.34	127,642.38	99.3	12
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,329	7,630	1.1	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,719	2,810	0.4	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,565	4,720	0.7	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,969	8,670	1.3	26,938.02	26,938.02	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	724	867	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,868	3,890	0.5	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,605	4,590	0.6	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,586	2,800	0.4	27,671.51	27,671.51	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,814	8,360	1.0	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,191	1,690	0.2	13,527.76	13,527.76	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,119	2,880	0.4	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,455	5,910	0.8	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,173	6,940	0.9	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,415	2,380	0.2	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,261	4,310	0.6	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	1,793	2,360	0.3	10,981.89	10,981.89	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,997	14,300	1.7	52,709.97	52,709.97	100.0	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,395	1,660	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,528	4,390	0.6	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	9,118	11,000	1.5	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	5,681	6,480	0.9	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社 Ⅰ	12,800	12,478	13,100	2.0	63,015.53	62,363.43	99.0	6
その他-22	GLP 岡山総社 Ⅱ	12,700	12,364	12,800	2.0	63,234.92	62,986.79	99.6	5
その他-23	GLP 藤前	1,980	1,986	2,030	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1
ポートフォリオ合計		644,878	615,549	768,707	100.0	2,884,362.15	2,881,323.32	99.9	144

- (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。
- (注9) GLP 横浜は不動産信託受益権の40%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（40%）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 17 期 (自 2020 年 3 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日)

(金額単位：千円)

物件番号	関東圏-1	関東圏-2	関東圏-3	関東圏-4	関東圏-5	関東圏-6	関東圏-7
物件名称	GLP 東京	GLP 東扇島	GLP 昭島	GLP 富里	GLP 習志野 II	GLP 船橋	GLP 加須
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	720,544						
② 不動産賃貸事業費用	142,048						
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	38,759						
水道光熱費	34,340						
修繕費	6,778						
損害保険料	1,857						
その他賃貸事業費用	3,516						
③NOI (①-②)	578,496	153,064	229,386	141,006	417,106	50,305	329,437
④減価償却費	98,544	41,959	28,827	34,260	123,183	17,185	90,600
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	479,951	111,105	200,559	106,745	293,922	33,120	238,836
⑦資本的支出	37,665	11,341	15,350	590	42,405	6,664	23,154
⑧NCF (③-⑦)	540,830	141,723	214,036	140,416	374,700	43,641	306,283

物件番号	関東圏-8	関東圏-9	関東圏-10	関東圏-11	関東圏-12	関東圏-13	関東圏-14
物件名称	GLP 深谷	GLP 杉戸 II	GLP 岩槻	GLP 春日部	GLP 越谷 II	GLP 三郷 II	GLP 辰巳
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益		690,923					
② 不動産賃貸事業費用		135,518					
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		42,091					
水道光熱費		31,680					
修繕費		743					
損害保険料		3,109					
その他賃貸事業費用		7,237					
③NOI (①-②)	79,727	555,405	195,156	114,500	269,907	433,120	121,398
④減価償却費	28,499	133,124	40,463	23,020	54,326	84,392	11,048
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	51,228	422,280	154,692	91,480	215,580	348,727	110,350
⑦資本的支出	34,339	30,428	17,913	4,235	39,286	4,090	-
⑧NCF (③-⑦)	45,388	524,977	177,243	110,265	230,621	429,030	121,398

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	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益						1,122,384	
② 不動産賃貸事業費用						248,018	
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						63,602	
水道光熱費						81,142	
修繕費						5,203	
損害保険料						2,887	
その他賃貸事業費用						9,600	
③NOI (①-②)	219,497	91,509	189,373	469,513	161,251	874,365	79,395
④減価償却費	39,327	21,524	41,357	108,092	20,580	181,935	25,421
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	180,170	69,984	148,015	361,421	140,670	692,430	53,974
⑦資本的支出	-	13,370	280	13,749	17,658	22,370	-
⑧NCF (③-⑦)	219,497	78,139	189,093	455,764	143,592	851,995	79,395

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	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益		172,059			470,095		
② 不動産賃貸事業費用		28,677			107,607		
公租公課		8,733			39,155		
外注委託費	非開示 (注 1)	8,814	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	25,014	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)
水道光熱費		8,116			18,235		
修繕費		1,298			6,885		
損害保険料		536			1,546		
その他賃貸事業費用		1,178			16,769		
③NOI (①-②)	258,897	143,382	221,385	66,932	362,487	499,026	290,723
④減価償却費	36,167	24,584	48,943	10,899	64,458	116,241	74,348
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	222,730	118,798	172,442	56,032	298,029	382,784	216,375
⑦資本的支出	11,875	8,950	19,681	10,808	11,885	-	1,430
⑧NCF (③-⑦)	247,022	134,432	201,704	56,124	350,602	499,026	289,293

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	184	184	184	184	184	184	62
① 不動産賃貸事業収益					471,142		123,476
② 不動産賃貸事業費用					66,211		20,736
公租公課					32,979		-
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)	18,829	非開示 (注 1)	9,081
水道光熱費					11,242		4,689
修繕費					883		21
損害保険料					1,353		452
その他賃貸事業費用					923		6,491
③NOI (①-②)	117,644	157,149	174,497	369,476	404,931	140,414	102,740
④減価償却費	30,417	38,332	36,172	54,713	38,700	24,319	13,245
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	87,227	118,817	138,325	314,762	366,231	116,095	89,494
⑦資本的支出	220	21,100	17,900	-	4,420	5,731	14,478
⑧NCF (③-⑦)	117,424	136,049	156,597	369,476	400,511	134,683	88,262

物件番号	関東圏-38	関東圏-39	関東圏-40	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4
物件名称	GLP 川島	GLP 船橋IV	GLP 東扇島 II	GLP 枚方	GLP 枚方 II	GLP 舞洲 II	GLP 津守
運用日数	62	62	62	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	109,445						
② 不動産賃貸事業費用	10,426						
公租公課	-						
外注委託費	6,830	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	2,998						
修繕費	-						
損害保険料	489						
その他賃貸事業費用	107						
③NOI (①-②)	99,018	69,319	22,147	162,519	222,513	280,928	75,728
④減価償却費	19,637	5,716	2,119	21,721	34,510	97,633	9,118
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	79,381	63,602	20,027	140,798	188,002	183,294	66,609
⑦資本的支出	-	277	-	1,200	1,283	-	3,874
⑧NCF (③-⑦)	99,018	69,042	22,147	161,319	221,230	280,928	71,854

物件番号	関西圏-5	関西圏-6	関西圏-7	関西圏-8	関西圏-9	関西圏-10	関西圏-11
物件名称	GLP 六甲	GLP 尼崎	GLP 尼崎II	GLP 奈良	GLP 堺	GLP 六甲II	GLP 門真
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益		886,857					
② 不動産賃貸事業費用		183,315					
公租公課		71,588					
外注委託費		48,361					
水道光熱費		53,128					
修繕費		2,922					
損害保険料		3,333					
その他賃貸事業費用		3,980					
③NOI (①-②)	170,773	703,541	63,560	85,804	58,505	115,427	77,702
④減価償却費	30,672	169,818	11,900	27,138	14,782	27,442	13,180
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	140,100	533,723	51,659	58,666	43,723	87,984	64,521
⑦資本的支出	1,180	4,422	1,450	5,353	-	-	2,700
⑧NCF (③-⑦)	169,593	699,119	62,110	80,451	58,505	115,427	75,002

物件番号	関西圏-12	関西圏-13	関西圏-14	関西圏-15	関西圏-16	関西圏-17	関西圏-18
物件名称	GLP 西神	GLP 福崎	GLP 神戸西	GLP 深江浜	GLP 舞洲I	GLP 大阪	GLP 摂津
運用日数	151 (注2)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益						925,491	
② 不動産賃貸事業費用						177,302	
公租公課						74,652	
外注委託費						49,951	
水道光熱費						39,771	
修繕費						590	
損害保険料						4,427	
その他賃貸事業費用						7,910	
③NOI (①-②)	36,892	141,980	193,412	133,963	424,604	748,188	200,346
④減価償却費	9,758	45,637	58,735	37,763	142,846	204,802	17,982
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	27,134	96,342	134,677	96,200	281,757	543,386	182,364
⑦資本的支出	633	16,580	947	-	1,600	13,751	4,392
⑧NCF (③-⑦)	36,259	125,400	192,465	133,963	423,004	734,437	195,954

物件番号	関西圏-19	関西圏-20	関西圏-21	その他-1	その他-2	その他-3	その他-4
物件名称	GLP 西宮	GLP 滋賀	GLP 寝屋川	GLP 盛岡	GLP 富谷	GLP 郡山I	GLP 郡山III
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益							124,773
② 不動産賃貸事業費用							33,266
公租公課							15,393
外注委託費							6,947
水道光熱費							6,748
修繕費							953
損害保険料							735
その他賃貸事業費用							2,488
③NOI (①-②)	69,193	121,314	161,660	27,752	112,228	121,801	91,507
④減価償却費	22,335	25,361	45,450	13,427	32,275	42,025	28,428
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	46,858	95,952	116,209	14,324	79,953	79,776	63,078
⑦資本的支出	338	42,412	-	2,458	5,940	19,297	9,590
⑧NCF (③-⑦)	68,855	78,902	161,660	25,294	106,288	102,504	81,917

物件番号	その他-5	その他-6	その他-7	その他-8	その他-10	その他-11	その他-12
物件名称	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島II	GLP 基山	GLP 仙台	GLP 江別	GLP 桑名
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益							
② 不動産賃貸事業費用	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)
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)	181,306	53,204	76,671	171,443	179,083	56,392	122,281
④減価償却費	36,669	8,441	23,102	63,496	48,070	20,924	29,502
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	144,637	44,763	53,569	107,947	131,013	35,468	92,779
⑦資本的支出	415	5,543	1,690	8,238	5,182	38,055	-
⑧NCF (③-⑦)	180,891	47,661	74,981	163,205	173,901	18,337	122,281

物件番号	その他-13	その他-14	その他-15	その他-16	その他-19	その他-20	その他-21
物件名称	GLP 廿日市	GLP 小牧	GLP 扇町	GLP 広島	GLP 鳥栖I	GLP 富谷IV	GLP 岡山総社I
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益							415,294
② 不動産賃貸事業費用	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)	81,733
公租公課							18,764
外注委託費							25,919
水道光熱費							18,995
修繕費							2,929
損害保険料							2,122
その他賃貸事業費用	13,001						
③NOI (①-②)	67,108	327,637	48,795	119,596	289,650	170,322	333,560
④減価償却費	14,929	72,577	20,361	27,794	99,440	46,951	88,091
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	52,178	255,059	28,434	91,802	190,210	123,371	245,469
⑦資本的支出	1,100	4,370	1,062	1,080	14,140	3,584	21,905
⑧NCF (③-⑦)	66,008	323,267	47,733	118,516	275,510	166,738	311,655

物件番号	その他-22	その他-23
物件名称	GLP 岡山総社II	GLP 藤前
運用日数	184	184
① 不動産賃貸事業収益	401,414	
② 不動産賃貸事業費用	79,096	非開示 (注1)
公租公課	20,945	
外注委託費	23,636	
水道光熱費	19,448	
修繕費	1,817	
損害保険料	2,123	
その他賃貸事業費用	11,124	
③NOI (①-②)	322,318	55,416
④減価償却費	84,363	12,957
⑤固定資産除却損	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	237,954	42,458
⑦資本的支出	539	2,240
⑧NCF (③-⑦)	321,778	53,176

(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 西神については、2020年7月30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 尼崎	兵庫県尼崎市	EHPF-12 系統空調機冗長化1階(南)キリン事務室系統	自 2020年10月 至 2020年12月	55	—	—
GLP 東京Ⅱ	東京都江東区	照明器具 LED 更新工事	自 2020年11月 至 2021年2月	41	—	—
GLP 尼崎Ⅱ	兵庫県尼崎市	エレベーター更新工事	自 2021年1月 至 2021年2月	28	—	—
GLP 東京	東京都大田区	共用部 LED 改修工事	自 2020年11月 至 2021年1月	26	—	—
GLP 摂津	大阪府摂津市	構内アスファルト改修工事	自 2021年1月 至 2021年2月	25	—	—
GLP 摂津	大阪府摂津市	4号棟貨物用エレベーター改修工事	自 2020年11月 至 2021年1月	23	—	—
GLP 大阪	大阪府大阪市	共用部 LED 改修工事	自 2020年11月 至 2021年1月	23	—	—
GLP 東京	東京都大田区	屋上 FRP 防水改修工事 (3期)	自 2020年11月 至 2021年1月	20	—	—
GLP 枚方Ⅱ	大阪府枚方市	垂直搬送機更新工事	自 2020年11月 至 2021年2月	20	—	—
GLP 東海	愛知県東海市	西面外壁改修工事	自 2020年10月 至 2020年12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 712 百万円であり、費用に区分された修繕費 71 百万円と合わせ、合計 783 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 滋賀	滋賀県草津市	火災受信機更新工事	自 2020年5月 至 2020年8月	37
GLP 杉戸Ⅱ	埼玉県北葛飾郡	照明器具 LED 化工事	自 2020年4月 至 2020年5月	24
GLP 越谷Ⅱ	埼玉県越谷市	照明器具 LED 化工事	自 2020年6月 至 2020年8月	23
GLP 江別	北海道江別市	照明器具 LED 化工事	自 2020年2月 至 2020年3月	20
その他	—	—	—	605
合計				712