

2022年8月期 決算短信 (REIT)

2022年10月12日

不動産投資信託証券発行者名 GLP 投資法人 上場取引所 東
 コーポ番号 3281 URL <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 (氏名) 八木場 真二
 TEL 03-3289-9630

有価証券報告書提出予定日 2022年11月29日 分配金支払開始予定日 2022年11月18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. 2022年8月期の運用、資産の状況 (2022年3月1日～2022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	%
2022年8月期	24,875	0.4	13,090	△8.1	11,760	△9.1	16,456	93.2
2022年2月期	24,786	3.9	14,249	9.1	12,937	10.0	8,519	△27.6

(注) 2022年8月期の当期純利益の増加は、主にGLP 舞洲Ⅱの火災保険金を特別利益として計上したことによるものです。2022年2月期の当期純利益の減少は、GLP 舞洲Ⅱの火災事故において滅失した資産の帳簿価額相当額を特別損失として計上し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
2022年8月期	円 3,664	% 4.0	% 1.5	% 47.3
2022年2月期	円 1,897	% 2.1	% 1.7	% 52.2

(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
2022年8月期	円 2,681	百万円 12,038	円 370	百万円 1,661	円 3,051	百万円 13,700	% 73.1	% 2.9
2022年2月期	円 1,898	百万円 8,522	円 1,271	百万円 5,707	円 3,169	百万円 14,229	% 100.0	% 2.1

- (注1) 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。なお、2022年8月期における配当性向は、一時差異等調整引当額の戻入れを考慮すると100.0%となります。
 (注3) 2022年8月期の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。2022年8月期の1口当たり利益超過分配金には、1口当たり86円の一時的利益超過分配金が含まれております。2022年2月期の利益超過分配金総額のうち、一時差異等調整引当額にかかる分配は4,414百万円で、その他の税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しの分配は1,293百万円です。詳細は4ページの④業績及び分配の概要をご参照下さい。
 (注4) 2022年8月期及び2022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2022年8月期が0.005、2022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
2022年8月期	百万円 784,470	百万円 412,602	% 52.6	円 91,886
2022年2月期	百万円 781,668	百万円 410,375	% 52.5	円 91,390

(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
2022年8月期	22,935	△ 860	△ 14,228	38,764
2022年2月期	20,229	△ 1,476	△ 13,739	30,917

2. 2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023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
2023年2月期	24,132	△3.0	12,252	△6.4	10,868	△7.6	11,099	△32.6	2,355	359	2,714
2023年8月期	24,824	2.9	12,376	1.0	10,937	0.6	11,168	0.6	2,370	332	2,702

(参考)1口当たり予想当期純利益 (2023年2月期) 2,387円 (2023年8月期) 2,370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) | 2022年8月期 | 4,490,369口 | 2022年2月期 | 4,490,369口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2022年8月期 | 0口 | 2022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、32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、8～11ページ記載の「2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023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	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	38
(1) 運用資産等の価格に関する情報	38
(2) 資本的支出の状況	47

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 (以下「本資産運用会社」といいます。) 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 85 物件、取得価格合計 778,098 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、感染拡大の一服を受けて経済活動の活性化が徐々に進展し始めており、また外国人観光客の受け入れ拡大などの政策効果による景気下支えも期待される一方、資源価格上昇や円安進展による物価上昇圧力に加えて、物価上昇を背景に米国をはじめとした各国での金融引き締め政策の強化等により、経済の回復ペースが鈍るなどの景気下振れリスクの顕在化が懸念される状況です。今後については、コロナの感染拡大による経済社会活動の制限がほぼ解消される見込みである中、個人消費を中心に景気の持ち直しの傾向が徐々に鮮明化することが期待されるものの、物価上昇及び各国の金融政策が経済活動に与える影響について注視が必要な状況が続くことが見込まれます。

先進的物流施設の賃貸市場においては、電子商取引企業及びサードパーティロジスティクス (3PL) 事業者等による新規拡張や拠点集約・統合等の流れや、人手不足やサプライチェーンの効率化といった物流業界が直面する経営課題への対応を背景とした需要が引き続き強いと考えています。このような環境の下、2022 年 6 月末時点の大型マルチテナント型物流施設の空室率は首都圏において 4.4%、近畿圏において 2.1%と、引き続き低水準を維持しています (注 1)。

物流不動産取引市場では、日本における金融緩和の継続、底堅い需要、安定した賃料収入の見通し等を背景に、国内及び海外の機関投資家の投資意欲は依然として旺盛であり、資金流入が継続しております。その結果、取引利回りは引き続き低下基調にあるため、物流不動産の価格は高水準となっています。

上記の市況において、本投資法人は、物流不動産への強い需要を踏まえ、資産の売却益を分配金として投資主に還元することを目的として、既存物件である GLP 福崎にかかる信託受益権のうち準共有持分 50%を 2022 年 3 月 1 日付にて譲渡しました (譲渡価格: 3,225 百万円、売却益: 1,516 百万円 (注 2))。

内部成長の観点では、スポンサーである GLP グループのリーシングチームと協働し、テナントの需要をきめ細かく捉えることで、上場来 20 期連続での賃料増額を達成しております。

上記の取り組み及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 85 物件 (取得価格合計 778,098 百万円)、当期末時点のポートフォリオ稼働率は 99.2%と高い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 1,014,247 百万円となっており、含み益は 273,519 百万円、含み益率 (注 3) は 36.9%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) 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 3) 含み益率=含み益 (期末鑑定評価額又は調査価額-期末簿価) / 期末簿価

③資金調達の詳細

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

当期におきましては、満期日を迎える銀行借入又は投資法人債はありませんでした。

上記の結果、当期末時点の有利子負債残高は 346,520 百万円（借入金残高 292,520 百万円、投資法人債残高 54,000 百万円）、LTV は 44.2%となっております。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

（注）第 2 回、第 4 回から第 6 回及び第 8 回から第 20 回の無担保投資法人債に対する格付です。

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益 24,875 百万円、営業利益 13,090 百万円、経常利益 11,760 百万円、当期純利益 16,456 百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数 4,490,369 口の整数倍である 12,038,679,289 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 2,681 円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配（以下、「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注）。また、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、建物及び設備等の除却、大規模修繕等により、一時的に 1 口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、継続的利益超過分配に加えて、一時的な利益を超える金銭の分配（以下、「一時的利益超過分配」といいます。）を行うことができるものとしております。更に、本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配に加えて、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとしています。

これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費 4,252 百万円の 100 分の 30 にほぼ相当する額である 1,275,264,796 円を継続的利益超過分配として、また、2022 年 3 月に発生した福島県沖地震により被災した資産の原状回復費用等相当額及び GLP 舞洲Ⅱの火災による逸失利益等から火災保険金収入と ATA の戻し入れ金額の差額相当分を控除した金額に概ね相当する 386,171,734 円を一時的利益超過分配として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの利益超過分配金は 370 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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。なお、当期の減価償却費 4,252 百万円から当期の資本的支出額 1,349 百万円を控除した金額は 2,902 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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針です。

なお、当期末現在保有する資産全 85 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 814 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) 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。本投資法人が優先交渉権を有する優先交渉権対象物件に加えて、GLP グループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー・パートナーシップを通じて保有する物件をスポンサー・パイプラインとして、今後も取得機会を追求していきます。
 - (C) 物件売却戦略については、物流不動産市場動向を踏まえ、適切なタイミングでの売却に向けた活動を継続していきます。
 - (D) 財務戦略については、資金調達環境の動向を注視しつつ、借換えによる返済期限の長期化や投資法人債の発行、公募増資等の財務活動を検討し、資金調達手段と資金調達コストの最適なバランスを図ってまいります。
- (注) 本投資法人は、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得することとし、取得する時期によっては取得価格を一定程度通減させることができることとするような取組みを「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称しており、その契約形態の対象資産 (OTA 対象資産) を言います。

②決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行

本投資法人は、2022 年 10 月 12 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行及び投資口の売出しを決議しました。

なお、1 口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行)

募集投資口数	: 215,962 口 (上限) (注 1)
発行価額 (払込金額)	: 未定 (注 2)
払込期日	: 2022 年 10 月 21 日から同月 25 日までのいずれかの日 (注 3)

(注 1) 買取引受の対象口数 211,210 口と海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取権の対象投資口数 4,752 口の合計です。

(注 2) 発行価額は、2022 年 10 月 17 日から 2022 年 10 月 19 日までの間のいずれかの日 (発行価格等決定日) に決定されます。

(注 3) 発行価格等決定日の 4 営業日後の日とします。

(投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し))

売出し投資口数	: 5,809 口
---------	-----------

(注) 上記「国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行」記載の募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内における募集の事務主幹事証券会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から借り入れる投資口 (以下「借入投資口」といいます。) の日本国内における売出しを行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(第三者割当による新投資口の発行)

募集投資口数	: 5,809 口 (上限) (注 1)
発行価額 (払込金額)	: 未定 (注 2)
払込期日	: 2022 年 11 月 21 日
割当先	: 野村証券株式会社

(注 1) 上記「投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し)」に関連して、野村証券株式会社に借入投資口の返還に必要な投資口を取得させるために行うものであり、発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がある限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注 2) 上記「国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行」の発行価額と同額です。

(資金使途)

公募に係る調達資金については、後記「(ロ) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当する予定です。また、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の借入金返済資金の一部、投資法人債償還資金の一部又は特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(ロ) 資産の取得

本投資法人は、2022 年 10 月 12 日付で、以下の 6 物件（以下「取得予定資産」といいます。）にかかる不動産信託受益権を 2022 年 11 月 1 日付で取得することを決定し、契約締結しました。なお、取得予定価格は、取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	取得予定日	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
GLP座間 (準共有持分30%)	2022 年 11 月 1 日	神奈川県座間市	レオ合同会社	13,460
GLP 常総	2022 年 11 月 1 日	茨城県常総市	レオ合同会社	16,350
GLP 北本	2022 年 11 月 1 日	埼玉県北本市	レオ合同会社	15,649
GLP 尼崎Ⅲ	2022 年 11 月 1 日	兵庫県尼崎市	レオ合同会社	6,665
GLP 野洲	2022 年 11 月 1 日	滋賀県野洲市	レオ合同会社	5,820
GLP 鈴鹿	2022 年 11 月 1 日	三重県鈴鹿市	合同会社鈴鹿ホールディングス	5,030
合計	—	—	—	62,974

(ハ) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(ロ) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを決定しました。

借入先	借入 予定額 (注2)	利率	返済期限 (注3)	返済方法	用途	担保
株式会社 三井住友 銀行	109.9 億円	基準金利に 0.170% を加えた利率 (注4)	2023 年 10 月 31 日	期限一 括返済	取得予定資 産の 取得資金の 一部及び それに関連 する 費用	無担保 無保証
株式会社 三菱 UFJ 銀行	73.2 億 円	基準金利に 0.170% を加えた利率 (注4)	2023 年 10 月 31 日			
株式会社 みずほ銀 行	61.0 億 円	基準金利に 0.170% を加えた利率 (注4)	2023 年 10 月 31 日			

(注1) 上記借入れは、借入先との間で締結している個別極度貸付契約において定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、「借入予定額」に記載された金額と実際の借入額は異なる可能性があります。

(注3) 本借入れに係る返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

③運用状況の見通し

2023 年 2 月期 (2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日) 及び 2023 年 8 月期 (2023 年 3 月 1 日～2023 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「2023 年 2 月期 (2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日) 及び 2023 年 8 月期 (2023 年 3 月 1 日～2023 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
2023 年 2 月期	24,132	△3.0	12,252	△6.4	10,868	△7.6	11,099	△32.6	2,355	359	2,714
2023 年 8 月期	24,824	2.9	12,376	1.0	10,937	0.6	11,168	0.6	2,370	332	2,702

(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。

2023 年 2 月期 (2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日) 及び 2023 年 8 月期 (2023 年 3 月 1 日～2023 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 22 期 2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日 (181 日) 第 23 期 2023 年 3 月 1 日～2023 年 8 月 31 日 (184 日)
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022 年 8 月末日時点で本投資法人は不動産を主な信託財産とする信託受益権 (85 物件) を保有していますが、これに加え、2022 年 10 月 12 日開催の役員会で決定した新投資口発行による手取金、2022 年 11 月実行予定の借入金 (下記「有利子負債」において定義します。) 及び手元現金を原資として、取得予定資産を 2022 年 11 月 1 日に取得することにより本投資法人の保有資産が合計 90 物件となること、その後 2023 年 8 月末日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。但し、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	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の 4,490,369 口に加え、2022 年 10 月 12 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 215,962 口 (上限口数) (国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数) 及び第三者割当による新投資口の発行口数 5,809 口 (上限口数) の合計 221,771 口の発行が全てなされることを前提としています。

項目	前提条件
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 346,520 百万円です。 ・2022 年 11 月 1 日に、総額 24,430 百万円の短期借入れ（以下「2022 年 11 月実行予定の短期借入金」といいます。）を行うことを前提としています。国内におけるオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行に対する払込金額を原資として、2022 年 12 月 20 日に、2022 年 11 月実行予定の短期借入金のうち 760 百万円を期限前弁済することを前提としています（当該期限前弁済を完了した時点を「本募集後」といいます。）。 ・2022 年 11 月実行予定の短期借入金のうち上記の期限前弁済を行った残額の 23,670 百万円について、2023 年 2 月期中に投資法人債又は借入金によるリファイナンスを行い、期限前弁済することを前提としています。 ・2022 年 12 月満期予定の借入金 500 百万円、2023 年 2 月満期予定の借入金 10,130 百万円及び 2023 年 7 月満期予定の借入金 8,000 百万円について、2023 年 2 月期中及び 2023 年 8 月期中に投資法人債又は借入金によるリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2022 年 12 月償還予定の投資法人債 1,500 百万円及び 2023 年 7 月償還予定の投資法人債 2,000 百万円について、償還日に投資法人債又は借入金によるリファイナンスを行うことを前提としています。 ・上記の結果、2023 年 2 月期末の LTV は 44.2%程度（2022 年 4 月 13 日付で公表した 2023 年 2 月期末の LTV 予想：44.5%）、2023 年 8 月期末の LTV は 44.2%程度、本募集後の LTV は 43.9%となる見込みです。 <p>LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産} \times 100$</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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 2023 年 2 月期に 410 百万円、2023 年 8 月期に 663 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。
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。但し、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、取得予定資産の固定資産税等精算金については、2023 年 2 月期の費用には計上されず、2023 年 8 月期から費用計上されます。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税は 53 百万円と想定しています。 ・公租公課は、2023 年 2 月期に 1,918 百万円、2023 年 8 月期に 2,079 百万円を想定しています。 ・修繕費は、2023 年 2 月期に 88 百万円、2023 年 8 月期に 95 百万円を想定しています。 ・外注委託費は、2023 年 2 月期に 910 百万円、2023 年 8 月期に 937 百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2023 年 2 月期に 4,421 百万円、2023 年 8 月期に 4,483 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（不動産等売却益を除いた営業収益から、減価償却費及び固定資産除却損を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2023 年 2 月期に 19,481 百万円、2023 年 8 月期に 19,783 百万円を想定しています。

項目	前提条件
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は、2023 年 2 月期に 1,296 百万円、2023 年 8 月期に 1,384 百万円を想定しています。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おり、2023 年 2 月期に 19 百万円、2023 年 8 月期に 19 百万円を想定しています。 ・ 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、2023 年 2 月期に 52 百万円、2023 年 8 月期に 50 百万円を想定しています。 ・ その他、新投資口発行に係る一時的な費用として、2023 年 2 月期に 30 百万円を想定しています。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2023 年 2 月期及び 2023 年 8 月期において、GLP 舞洲Ⅱに付保している利益保険に基づき受領する利益保険金収入 231 百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。
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。

項目	前提条件
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2023 年 2 月期及び 2023 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。 ・ 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）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、継続的利益超過分配を行う方針です。1 口当たり利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）は、本投資法人の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、2023 年 2 月期の利益超過分配（継続的利益超過分配）は当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の 30%、2023 年 8 月期の利益超過分配（継続的利益超過分配）は当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の 30%をそれぞれ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（継続的利益超過分配）の金額が減少する可能性があります。 ・ 本投資法人は、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、2023 年 2 月期については、新投資口の発行及び資金の借入れ等の資金調達の実施、水道光熱費の増加及び保険料の増加に伴う一時的な 1 口当たり分配金の減少が見込まれることから、上記の継続的利益超過分配に加えて 1 口当たり 78 円、2023 年 8 月期については、水道光熱費の増加及び保険料の増加に伴う一時的な 1 口当たり分配金の減少が見込まれることから、上記の継続的利益超過分配に加えて 1 口当たり 47 円の一時的な利益超過分配を実施することを前提として算出しています。 ・ 但し、これらの利益超過分配は、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を超えない範囲で行うものとします。 ・ また、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。 $\text{鑑定 LTV (\%)} = \text{A} / \text{B} \times 100 (\%)$ A = 期末有利子負債残高（含む投資法人債残高、短期投資法人債残高）+ 期末時点における敷金リリース額 B = 期末時点における運用資産の鑑定評価額又は調査価額の総額 + 期末現預金残高 - 利益分配金予定総額 - 利益超過分配金予定総額 なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金予定総額については直近の決算期における数値によります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2022年2月28日	当期 2022年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,457,679	27,259,200
信託現金及び信託預金	11,459,939	11,505,573
営業未収入金	1,719,392	1,753,375
前払費用	813,722	669,089
その他	2,075	8,891
流動資産合計	33,452,808	41,196,130
固定資産		
有形固定資産		
車両運搬具	1,016	1,016
減価償却累計額	△ 1,016	△ 1,016
車両運搬具 (純額)	—	—
信託建物	310,805,601	310,611,794
減価償却累計額	△ 49,298,911	△ 53,033,782
信託建物 (純額)	261,506,689	257,578,011
信託構築物	6,857,065	6,960,974
減価償却累計額	△ 2,771,692	△ 2,947,925
信託構築物 (純額)	4,085,372	4,013,048
信託機械及び装置	62,988	64,234
減価償却累計額	△ 54,222	△ 54,948
信託機械及び装置 (純額)	8,765	9,285
信託工具、器具及び備品	304,538	311,495
減価償却累計額	△ 191,856	△ 205,907
信託工具、器具及び備品 (純額)	112,681	105,588
信託土地	476,733,980	476,148,359
有形固定資産合計	742,447,490	737,854,294
無形固定資産		
信託借地権	2,872,902	2,872,902
無形固定資産合計	2,872,902	2,872,902
投資その他の資産		
投資有価証券	1,600	1,600
長期前払費用	2,484,072	2,198,713
繰延税金資産	1	27
敷金及び保証金	10,646	10,646
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	2,497,720	2,212,386
固定資産合計	747,818,113	742,939,583
繰延資産		
投資口交付費	154,302	109,751
投資法人債発行費	243,662	224,839
繰延資産合計	397,964	334,590
資産合計	781,668,886	784,470,304

(単位：千円)

	前期 2022年2月28日	当期 2022年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	342,863	536,063
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	34,200,000	42,200,000
未払金	3,000,026	4,285,005
未払費用	171,589	212,511
未払法人税等	615	1,148
未払消費税等	1,926,255	573,186
前受金	3,875,820	3,987,764
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	474,388	429,018
流動負債合計	45,491,558	55,724,698
固定負債		
投資法人債	52,500,000	50,500,000
長期借入金	258,320,000	250,320,000
預り敷金及び保証金	14,408,438	14,704,482
信託預り敷金及び保証金	572,891	618,751
固定負債合計	325,801,329	316,143,233
負債合計	371,292,888	371,867,932
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	419,126,862	419,126,862
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※2 △ 4,414,032
その他の出資総額控除額	△ 17,273,823	△ 18,567,050
出資総額控除額合計	△ 17,273,823	△ 22,981,082
出資総額 (純額)	401,853,039	396,145,780
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,522,958	16,456,591
剰余金合計	8,522,958	16,456,591
投資主資本合計	410,375,998	412,602,372
純資産合計	※3 410,375,998	※3 412,602,372
負債純資産合計	781,668,886	784,470,304

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	当期 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 21,941,161	※1 21,660,096
その他貸貸事業収入	※1 1,333,891	※1 1,698,769
不動産等売却益	※2 1,511,937	※2 1,516,239
営業収益合計	24,786,990	24,875,105
営業費用		
貸貸事業費用	※1 8,017,034	※1 8,371,735
資産運用報酬	2,352,885	3,242,029
資産保管手数料	9,859	9,825
一般事務委託手数料	29,198	30,013
役員報酬	3,960	4,950
会計監査人報酬	13,000	13,000
租税公課	11,371	13,418
その他営業費用	99,878	99,887
営業費用合計	10,537,187	11,784,859
営業利益	14,249,802	13,090,245
営業外収益		
受取利息	130	157
未払分配金戻入	954	554
雑収入	420	17
営業外収益合計	1,504	729
営業外費用		
支払利息	744,792	743,322
投資法人債利息	160,382	169,733
投資法人債発行費償却	16,732	18,823
融資関連費用	344,995	351,027
投資口交付費償却	44,551	44,551
その他	2,836	2,759
営業外費用合計	1,314,291	1,330,217
経常利益	12,937,016	11,760,757
特別利益		
受取保険金	—	※3 4,876,080
特別利益合計	—	4,876,080
特別損失		
災害による損失	—	※4 179,337
火災による損失	※4 4,417,096	—
特別損失合計	4,417,096	179,337
税引前当期純利益	8,519,919	16,457,500
法人税、住民税及び事業税	635	1,172
法人税等調整額	51	△ 25
法人税等合計	687	1,146
当期純利益	8,519,232	16,456,353
前期繰越利益	3,726	238
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,522,958	16,456,591

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	419,126,862	△15,347,455	403,779,407	11,764,002	11,764,002	415,543,410	415,543,410
当期変動額							
利益超過分配		△1,926,368	△1,926,368			△1,926,368	△1,926,368
剰余金の配当				△11,760,276	△11,760,276	△11,760,276	△11,760,276
当期純利益				8,519,232	8,519,232	8,519,232	8,519,232
当期変動額合計	—	△1,926,368	△1,926,368	△3,241,043	△3,241,043	△5,167,412	△5,167,412
当期末残高	※1 419,126,862	△17,273,823	401,853,039	8,522,958	8,522,958	410,375,998	410,375,998

当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	剰余金	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控除 額合計		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計
当期末残高	419,126,862	—	△17,273,823	△17,273,823	401,853,039	8,522,958	8,522,958
当期変動額							
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△4,414,032		△4,414,032	△4,414,032		
その他の利益超過分配			△1,293,226	△1,293,226	△1,293,226		
剰余金の配当						△8,522,720	△8,522,720
当期純利益						16,456,353	16,456,353
当期変動額合計	—	△4,414,032	△1,293,226	△5,707,258	△5,707,258	7,933,633	7,933,633
当期末残高	※1 419,126,862	△4,414,032	△18,567,050	△22,981,082	396,145,780	16,456,591	16,456,591

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期末残高	410,375,998	410,375,998
当期変動額		
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	△4,414,032	△4,414,032
その他の利益超過分配	△1,293,226	△1,293,226
剰余金の配当	△8,522,720	△8,522,720
当期純利益	16,456,353	16,456,353
当期変動額合計	2,226,374	2,226,374
当期末残高	412,602,372	412,602,372

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期	当期
	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日
I 当期末処分利益	8,522,958,915	16,456,591,969
II 利益超過分配金加算額	5,707,258,999	1,661,436,530
うち一時差異等調整引当額	4,414,032,727	—
うちその他の出資総額控除額	1,293,226,272	1,661,436,530
III 出資総額組入額	—	4,414,032,727
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	4,414,032,727
IV 分配金額	14,229,979,361	13,700,115,819
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,169)	(3,051)
うち利益分配金	8,522,720,362	12,038,679,289
(うち1口当たり利益分配金)	(1,898)	(2,681)
うち一時差異等調整引当額	4,414,032,727	—
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(983)	(—)
うちその他の利益超過分配金	1,293,226,272	1,661,436,530
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(288)	(370)
V 次期繰越利益	238,553	3,879,953

	前期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	当期 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日
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、当期末未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8,522,720,362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。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。</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4,322,820,010円から当期の資本的支出額である1,612,340,660円を控除した金額として算定される上限額2,710,479,350円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である4,322,820,010円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,293,226,272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）としました。加えて、GLP 舞洲Ⅱの火災による損失の計上に伴って発生する税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される4,414,032,727円を一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金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、当期末未処分利益から一時差異等調整引当額の戻入額4,414,032,727円を控除した金額を超えない額で、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12,038,679,289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。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。</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4,252,314,645円から当期の資本的支出額である1,349,502,856円を控除した金額として算定される上限額2,902,811,789円を超えず、かつ、当期の減価償却費計上額である4,252,314,645円の100分の30にほぼ相当する額として算定される1,275,264,796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）としました。また、当期については2022年3月に発生した福島県沖地震により被災した資産の原状回復費用等相当額及びGLP 舞洲Ⅱの火災による逸失利益等に概ね相当する386,171,734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（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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができるものとしております。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,519,919	16,457,500
減価償却費	4,322,820	4,252,314
固定資産除却損	2,231	—
投資法人債発行費償却	16,732	18,823
投資口交付費償却	44,551	44,551
受取利息	△ 130	△ 157
未払分配金戻入	△ 954	△ 554
支払利息	905,175	913,056
受取保険金	—	△ 4,876,080
災害による損失	—	179,337
火災による損失	4,417,096	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	85,442	△ 33,983
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 112,561	144,632
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	16,046	△ 6,815
長期前払費用の増減額 (△は増加)	2,694	285,359
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 63,251	193,199
未払金の増減額 (△は減少)	△ 322,369	911,680
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,898,292	△ 1,353,069
前受金の増減額 (△は減少)	△ 181,881	111,944
預り金の増減額 (△は減少)	△ 105,930	—
信託有形固定資産の売却による減少額	1,693,643	1,690,384
小計	21,137,566	18,932,123
利息の受取額	130	157
利息の支払額	△ 906,797	△ 872,134
法人税等の支払額	△ 1,584	△ 639
保険金の受取額	—	4,876,080
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,229,314	22,935,587
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,555,585	△ 1,156,803
預り敷金及び保証金の受入による収入	159,635	545,920
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 80,589	△ 249,386
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,476,539	△ 860,269
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△ 6,300,000	—
長期借入れによる収入	26,860,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 29,860,000	—
投資法人債の発行による収入	9,300,000	—
投資法人債発行費の支出	△ 51,012	—
利益分配金の支払額	△ 11,761,846	△ 8,521,161
利益超過分配金の支払額	△ 1,926,428	△ 5,707,001
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,739,287	△ 14,228,162
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,013,488	7,847,155
現金及び現金同等物の期首残高	25,904,130	30,917,618
現金及び現金同等物の期末残高	※1 30,917,618	※1 38,764,774

(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 市場価格のない株式等 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	①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。 ②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。
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り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礎となる事項	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p>

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期 (自 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額(注)
信託建物、信託建物附属設備等 (GLP 舞洲Ⅱに係るもの)	火災損失の発生	4,414,032 千円

(注) GLP 舞洲Ⅱの火災事故において滅失した資産の帳簿価額相当額として計上した特別損失について、税会不一致が生じています。当該税会不一致による課税負担を軽減することを目的として、当期の金銭の分配に係る計算において、税会不一致相当額を一時差異等調整引当額として計上するとともに利益超過分配として分配することを予定しています。

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等 (GLP 舞洲Ⅱに係るもの)	火災損失に対応する火災保険金等の受取りが確定した時点で戻し入れる予定です。

当期 (自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額(注)
信託建物、信託建物附属設備等 (GLP 舞洲Ⅱに係るもの)	受取保険金の計上	△4,414,032 千円

(注) 当期に税会不一致が解消したことに伴い、金銭の分配に係る計算において、一時差異等調整引当額を全額戻し入れるとともに、相当額については利益分配より控除されます。

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等 (GLP 舞洲Ⅱに係るもの)	火災損失に対応する火災保険金等の受取りが確定しましたので戻し入れる予定です。

(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. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行 3 行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 2022 年 2 月 28 日	当期 2022 年 8 月 31 日
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	15,000,000	15,000,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期 (自 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日)

(1) 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額・戻入額

(単位：千円)

発生した 資産等	発生した 事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物、 信託建物 附属設備 等 (GLP 舞 洲 II に係 るもの)	火災損失 の発生	4,414,032	—	4,414,032	—	4,414,032	—

(2) 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等 (GLP 舞洲 II に係るもの)	火災損失に対応する火災保険金等の受取りが確定した時点で戻し入れる予定です。

※3. 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 2022 年 2 月 28 日	当期 2022 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 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 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	21,157,992	20,867,867
共益費収入	783,168	792,229
計	21,941,161	21,660,096
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	697,399	861,396
駐車場収入	115,618	111,875
発電設備賃貸収入	457,224	641,843
その他営業収入	63,649	83,653
計	1,333,891	1,698,769
不動産賃貸事業収益合計	23,275,053	23,358,866
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,828,092	1,918,219
外注委託費	863,528	874,903
水道光熱費	574,268	812,617
修繕費	105,896	73,921
損害保険料	101,021	101,795
減価償却費	4,322,820	4,252,314
その他賃貸事業費用	221,406	337,964
不動産賃貸事業費用合計	8,017,034	8,371,735
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,258,018	14,987,130

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日)

(単位：千円)

GLP 福崎 (準共有持分 50%)	
不動産等売却収入	3,225,000
不動産等売却原価	1,693,643
その他売却費用	19,419
不動産等売却益	1,511,937

当期 (自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日)

(単位：千円)

GLP 福崎 (準共有持分 50%)	
不動産等売却収入	3,225,000
不動産等売却原価	1,690,384
その他売却費用	18,376
不動産等売却益	1,516,239

※3. 特別利益の内訳

前期 自 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	当期 自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日
—	前期に火災事故が発生した GLP 舞洲Ⅱについて、 本火災事故にかかる受取保険金を特別利益として 4,876,080 千円計上しています。

※4. 特別損失の内訳

前期 自 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	当期 自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日
火災事故が発生し、建物が滅失した GLP 舞洲Ⅱに ついて、信託土地を除く信託建物等の帳簿価額に 相当する金額を火災による損失として 4,417,096 千円計上しています。	2022 年 3 月に発生した福島県沖地震により被災し た資産に関連する損失(原状回復費用)等を災害に よる損失として 179,337 千円計上しています。

(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 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	当期 自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 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	4,490,369 口	4,490,369 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 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	当期 自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日
現金及び預金	19,457,679	27,259,200
信託現金及び信託預金	11,459,939	11,505,573
現金及び現金同等物	30,917,618	38,764,774

(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 2022 年 2 月 28 日	当期 2022 年 8 月 31 日
1 年内	38,751,893	38,632,774
1 年超	87,431,926	91,325,401
合計	126,183,820	129,958,175

(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、コミットメントラインの設定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 (2022 年 2 月 28 日)

2022 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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また「1 年内返還予定の預り敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1 年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,504,800	4,800
(2) 1 年内返済予定の長期借入金	34,200,000	34,257,416	57,416
(3) 投資法人債	52,500,000	52,309,090	△190,910
(4) 長期借入金	258,320,000	258,371,545	51,545
負債計	346,520,000	346,442,852	△77,147
デリバティブ取引	—	—	—

当期 (2022 年 8 月 31 日)

2022 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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また「1 年内償還予定の預り敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1 年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,500,350	350
(2)1 年内返済予定の長期借入金	42,200,000	42,218,268	18,268
(3)投資法人債	50,500,000	49,784,870	△715,130
(4)長期借入金	250,320,000	249,217,496	△1,102,503
負債計	346,520,000	344,720,985	△1,799,014
デリバティブ取引	—	△28,498	△28,498

(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

(1)1 年内償還予定の投資法人債 (3)投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

(2)1 年内返済予定の長期借入金 (4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価を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) 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 (2022 年 2 月 28 日)

(単位：千円)

	1 年以内	1年超 2 年以内	2年超 3 年以内	3年超 4 年以内	4年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	1,500,000	2,000,000	4,000,000	1,500,000	5,100,000	39,900,000
長期借入金	34,200,000	29,320,000	33,860,000	36,250,000	32,180,000	126,710,000
合計	35,700,000	31,320,000	37,860,000	37,750,000	37,280,000	166,610,000

当期 (2022 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	3,500,000	2,000,000	3,500,000	—	5,100,000	39,900,000
長期借入金	42,200,000	29,470,000	37,420,000	30,730,000	38,710,000	113,990,000
合計	45,700,000	31,470,000	40,920,000	30,730,000	43,810,000	153,890,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2022 年 2 月 28 日) 及び当期 (2022 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 (2022 年 2 月 28 日) 及び当期 (2022 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 (2022 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	258,500,000	224,800,000	(注1)	(注2)

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(2) 1年内返済予定の長期借入金」、「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

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

当期 (2022 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	282,070,000 (注1)	240,370,000 (注1)	△28,498 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、2022 年 8 月 31 日付で締結した金利スワップ契約の契約額 (23,570 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 2022 年 9 月 2 日です。

(注2) 上記の 2022 年 8 月 31 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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」、「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注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。

(退職給付に関する注記)

前期 (2022 年 2 月 28 日) 及び当期 (2022 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 (2022 年 2 月 28 日) 及び当期 (2022 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 (2022 年 2 月 28 日) 及び当期 (2022 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
	2022年2月28日	2022年8月31日
繰延税金資産		
火災損失損金不算入額	1,389,618	—
未払事業税損金不算入額	1	27
繰延税金資産小計	1,389,619	27
評価性引当額	△1,389,618	—
繰延税金資産の純額	1	27

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
	2022年2月28日	2022年8月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△47.77	△23.01
評価性引当額	16.31	△8.44
その他	0.01	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年3月1日 至 2022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 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出 資金 (千円)	事業の内容又 は職業	議決権等の所 有 (被所有) 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	三浦嘉之	-	-	(注2)	-	GLPジャパン・アドバイザーズ 株式会社への資産運用報酬の 支払 (注2)	2,369,010	未払金	2,200,426

(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、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬16,125千円を含んでいます。

当期 (自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 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)	3,258,154	未払金	3,176,125

(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、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬16,125千円を含んでいます。

(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 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日		自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日	
貸借対照表計上額				
期首残高	754,145,944		745,320,392	
期中増減額	△8,825,551		△4,593,196	
期末残高	745,320,392		740,727,196	
期末時価	984,563,000		1,014,247,000	

(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GLP 舞洲Ⅱの火災による減失 (4,417,096千円)、1物件 (GLP 福崎 (準共有持分50%)) の譲渡 (1,693,643千円) 及び減価償却費 (4,322,820千円) の計上によるものです。当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1物件 (GLP 福崎 (準共有持分50%)) の譲渡 (1,690,384千円) 及び減価償却費 (4,252,314千円) 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、2022年2月期末の時価のうち、GLP 福崎 (準共有持分50%) については、2021年12月13日付の信託受益権売買契約における譲渡価格 (3,225,000千円) に基づいています。また、火災事故が発生したGLP 舞洲Ⅱについては、その土地部分の評価額のみが期末時価に含まれています。

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。

(収益認識に関する注記)

前期 (自 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期 (自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」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。但し、その建物が複数のテナントに賃貸されている場合であっても、共用部が存在しない場合には、BTS 物件に分類しています。

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

マルチ物件：GLP 東京、GLP 杉戸Ⅱ、GLP 越谷Ⅱ、GLP 三郷Ⅱ、GLP 尼崎、GLP 郡山Ⅲ、GLP 浦安Ⅲ、GLP 小牧、GLP 東京Ⅱ、GLP 習志野、GLP・MFLP 市川塩浜、GLP 厚木Ⅱ、GLP 岡山総社Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅱ、GLP 新砂、GLP 大阪、GLP 横浜、GLP 川島、GLP 狭山日高Ⅱ、GLP 六甲Ⅲ及び GLP 座間

BTS 物件：GLP 東扇島、GLP 昭島、GLP 富里、GLP 習志野Ⅱ、GLP 船橋、GLP 加須、GLP 深谷、GLP 岩槻、GLP 春日部、GLP 辰巳、GLP 枚方、GLP 枚方Ⅱ、GLP 舞洲Ⅱ、GLP 津守、GLP 六甲、GLP 尼崎Ⅱ、GLP 奈良、GLP 堺、GLP 盛岡、GLP 富谷、GLP 郡山Ⅰ、GLP 東海、GLP 早島、GLP 早島Ⅱ、GLP 基山、GLP 仙台、GLP 羽村、GLP 船橋Ⅲ、GLP 袖ヶ浦、GLP 六甲Ⅱ、GLP 江別、GLP 桑名、GLP 辰巳Ⅱa、GLP 門真、GLP 扇町、GLP 広島、GLP 神戸西、GLP 新木場、GLP 杉戸、GLP 松戸、GLP 鳥栖Ⅰ、GLP 吉見、GLP 深江浜、GLP 富谷Ⅳ、GLP 野田吉春、GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 湘南、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川、GLP 藤前、GLP 船橋Ⅳ、GLP 東扇島Ⅱ、GLP 東扇島Ⅲ、GLP 浦安Ⅱ、GLP 柏Ⅱ、GLP 八千代Ⅱ、GLP 新座、GLP 狭山日高Ⅰ及び GLP 六甲Ⅳ

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（2022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）	11,602,678	11,672,374	1,511,937	24,786,990
セグメント利益	7,467,905	7,790,112	△1,008,215	14,249,802
セグメント資産	383,379,432	375,306,653	22,982,801	781,668,886
その他の項目				
減価償却費	1,938,048	2,384,771	—	4,322,820
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	390,456	1,221,883	—	1,612,340

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）営業収益の調整額1,511,937千円は、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△1,008,215千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用2,520,152千円及び報告セグメントに帰属しない不動産等売却益1,511,937千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額22,982,801千円は、流動資産20,092,809千円、投資その他の資産2,492,026千円及び繰延資産397,964千円です。

当期 (2022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)	11,696,979	11,661,886	1,516,239	24,875,105
セグメント利益	7,301,008	7,686,121	△1,896,884	13,090,245
セグメント資産	381,938,257	372,135,715	30,396,331	784,470,304
その他の項目				
減価償却費	1,938,259	2,314,055	—	4,252,314
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	458,029	891,473	—	1,349,502

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) 営業収益の調整額1,516,239千円は、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△1,896,884千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用3,413,124千円及び報告セグメントに帰属しない不動産等売却益1,516,239千円の合計額です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額30,396,331千円は、流動資産27,855,108千円、投資その他の資産2,206,631千円及び繰延資産334,590千円です。

(関連情報)

前期 (自 2021年9月1日 至 2022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。

当期 (自 2022年3月1日 至 2022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 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	当期 自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日
1 口当たり純資産額	91,390 円	91,886 円
1 口当たり当期純利益	1,897 円	3,664 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 2021 年 9 月 1 日 至 2022 年 2 月 28 日	当期 自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日
当期純利益	8,519,232 千円	16,456,353 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	8,519,232 千円	16,456,353 千円
期中平均投資口数	4,490,369 口	4,490,369 口

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2022 年 10 月 12 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行及び投資口の売出しを決議しました。

なお、1 口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行)

募集投資口数	: 215,962 口 (上限) (注 1)
発行価額 (払込金額)	: 未定 (注 2)
払込期日	: 2022 年 10 月 21 日から同月 25 日までのいずれかの日 (注 3)

(注 1) 買取引受の対象口数 211,210 口と海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の対象投資口数 4,752 口の合計です。

(注 2) 発行価額は、2022 年 10 月 17 日から 2022 年 10 月 19 日までの間のいずれかの日 (発行価格等決定日) に決定されます。

(注 3) 発行価格等決定日の 4 営業日後の日とします。

(投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し))

売出し投資口数	: 5,809 口
---------	-----------

(注) 上記「国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行」記載の募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内における募集の事務主幹事証券会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から借り入れる投資口 (以下「借入投資口」といいます。) の日本国内における売出しを行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(第三者割当による新投資口の発行) (注 1)

募集投資口数	: 5,809 口 (上限)
発行価額 (払込金額)	: 未定 (注 2)
払込期日	: 2022 年 11 月 21 日
割当先	: 野村証券株式会社

(注 1) 上記「投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し)」に関連して、野村証券株式会社に借入投資口の返還に必要な投資口を取得させるために行うものであり、発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がある限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注 2) 上記「国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行」の発行価額と同額です。

(資金使途)

公募に係る調達資金については、後記「2. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当する予定です。また、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の借入金返済資金の一部、投資法人債償還資金の一部又は特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

2. 資産の取得

本投資法人は、2022 年 10 月 12 日付で、以下の 6 物件（以下「取得予定資産」といいます。）にかかる不動産信託受益権を 2022 年 11 月 1 日付で取得することを決定し、契約締結しました。なお、取得予定価格は、取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	取得予定日	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
GLP座間 (準共有持分 30%)	2022 年 11 月 1 日	神奈川県座間市	レオ合同会社	13,460
GLP 常総	2022 年 11 月 1 日	茨城県常総市	レオ合同会社	16,350
GLP 北本	2022 年 11 月 1 日	埼玉県北本市	レオ合同会社	15,649
GLP 尼崎Ⅲ	2022 年 11 月 1 日	兵庫県尼崎市	レオ合同会社	6,665
GLP 野洲	2022 年 11 月 1 日	滋賀県野洲市	レオ合同会社	5,820
GLP 鈴鹿	2022 年 11 月 1 日	三重県鈴鹿市	合同会社鈴鹿ホールディングス	5,030
合計	—	—	—	62,974

3. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「2. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを決定しました。

借入先	借入 予定額 (注 2)	利率	返済期限 (注 3)	返済方法	用途	担保
株式会社 三井住友 銀行	109.9 億円	基準金利に 0.170% を加えた利率 (注 4)	2023 年 10 月 31 日	期限一 括返済	取得予定資 産の 取得資金の 一部及び それに関連 する 費用	無担保 無保証
株式会社 三菱 UFJ 銀行	73.2 億 円	基準金利に 0.170% を加えた利率 (注 4)	2023 年 10 月 31 日			
株式会社 みずほ銀 行	61.0 億 円	基準金利に 0.170% を加えた利率 (注 4)	2023 年 10 月 31 日			

(注1) 上記借入れは、借入先との間で締結している個別極度貸付契約において定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、「借入予定額」に記載された金額と実際の借入額は異なる可能性があります。

(注3) 本借入れに係る返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

(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) (注21) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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2)
2018 年 3 月 1 日	公募増資	529,922	3,383,000	56,095	264,760	(注3)
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4)
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5)
2018 年 9 月 3 日	公募増資	411,013	3,813,694	42,620	308,605	(注6)
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7)
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8)
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9)
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10)
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11)
2020 年 6 月 29 日	海外募集	149,560	3,982,980	20,700	326,945	(注12)
2020 年 11 月 18 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	3,982,980	△1,581	325,364	(注13)
2020 年 12 月 7 日	公募増資	345,346	4,328,326	51,530	376,894	(注14)
2021 年 1 月 5 日	新投資口発行 (第三者割当)	15,338	4,343,664	2,288	379,183	(注15)
2021 年 5 月 21 日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,343,664	△2,067	377,115	(注16)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (純額) (注1) (注21) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年7月6日	公募増資	142,513	4,486,177	25,901	403,017	(注17)
2021年8月3日	新投資口発行 (第三者割当)	4,192	4,490,369	761	403,779	(注18)
2021年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,490,369	△1,926	401,853	(注19)
2022年5月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	4,490,369	△1,293	400,559	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 1口当たり発行価格142,956円(発行価額138,407円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として海外募集により新投資口を発行しました。

(注13) 2020年10月13日開催の投資法人役員会において、第17期(2020年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり397円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。

(注14) 1口当たり発行価格154,154円(発行価額149,214円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注15) 1口当たり発行価額149,214円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注16) 2021年4月14日開催の投資法人役員会において、第18期(2021年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり476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17) 1口当たり発行価格187,768円(発行価額181,751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 18) 1 口当たり発行価額 181,751 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 19) 2021 年 10 月 13 日開催の投資法人役員会において、第 19 期（2021 年 8 月期）に係る金銭の分配として、1 口当たり 429 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 20) 2022 年 4 月 13 日開催の投資法人役員会において、第 20 期（2022 年 2 月期）に係る金銭の分配として、1 口当たり 288 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 20 日よりその支払いを開始しました。
- (注 21) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

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 2022年2月28日		当期 2022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	503,102	64.4	501,400	63.9
	関西圏	154,298	19.7	151,867	19.4
	その他	87,920	11.2	87,459	11.1
小計		745,320	95.3	740,727	94.4
預金・その他の資産		36,348	4.7	43,743	5.6
資産総額 (注5) (注6)		781,668 (745,320)	100.0 (95.3)	784,470 (740,727)	100.0 (94.4)

	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)	371,292	47.5	371,867	47.4
純資産総額 (注5)	410,375	52.5	412,602	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、2022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	21,283	34,800	2.9	56,757.92	56,757.92	100.0	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,749	8,410	0.6	34,582.00	34,582.00	100.0	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,221	10,900	1.0	27,356.63	27,356.63	100.0	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,357	7,110	0.6	27,042.59	27,042.59	100.0	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	14,363	20,200	2.0	101,623.60	101,623.60	100.0	3
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,852	2,360	0.2	10,465.03	10,465.03	100.0	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,207	16,600	1.5	76,532.71	76,532.71	100.0	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	2,091	3,280	0.3	19,706.00	19,706.00	100.0	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	16,817	29,600	2.4	101,272.40	100,345.84	99.1	4
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,278	11,200	0.9	31,839.99	31,839.99	100.0	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,783	6,550	0.5	18,460.73	18,460.73	100.0	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	8,964	16,100	1.3	43,533.28	43,533.28	100.0	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	13,662	25,000	1.9	59,208.59	59,208.59	100.0	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,770	7,430	0.6	12,925.58	12,925.58	100.0	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,088	11,000	1.0	40,277.93	40,277.93	100.0	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	2,906	5,440	0.4	18,281.84	18,281.84	100.0	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,464	9,250	0.8	45,582.06	45,582.06	100.0	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	17,387	26,500	2.4	64,198.11	64,198.11	100.0	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	6,543	9,410	0.9	17,108.52	17,108.52	100.0	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	33,983	55,500	4.7	79,073.21	79,073.21	100.0	6
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,494	15,500	1.5	18,341.73	18,341.73	100.0	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,235	6,140	0.7	23,548.03	23,548.03	100.0	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,037	11,300	1.1	58,918.12	58,918.12	100.0	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,429	3,550	0.3	14,904.60	14,904.60	100.0	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注8)	15,500	14,888	19,450	2.0	50,813.07	50,813.07	100.0	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	19,833	28,100	2.7	74,176.27	74,176.27	100.0	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,391	13,800	1.4	62,362.89	62,362.89	100.0	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,297	5,930	0.6	26,631.40	26,631.40	100.0	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,370	8,890	1.0	25,839.60	25,839.60	100.0	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,789	7,650	9,600	1.0	34,699.09	34,349.01	99.0	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,576	20,400	2.2	46,892.00	46,892.00	100.0	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,193	21,500	2.4	44,355.46	44,355.46	100.0	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,791	6,920	0.8	23,832.60	23,832.60	100.0	1
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	40,534	46,200	5.2	95,312.41	95,312.41	100.0	5
関東圏-38	GLP 川島	12,150	11,985	13,500	1.6	42,187.92	42,187.92	100.0	3
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	7,710	7,748	9,110	1.0	31,576.60	31,576.60	100.0	1
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	2,365	2,517	2,850	0.3	11,362.32	11,362.32	100.0	1
関東圏-41	GLP 狭山日高 Ⅱ	21,630	21,380	24,100	2.8	75,719.13	75,719.13	100.0	2

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-42	GLP 東扇島Ⅲ	6,320	6,506	7,680	0.8	29,787.10	29,787.10	100.0	1
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	16,885	16,784	18,700	2.2	47,192.44	47,192.44	100.0	1
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	8,106	8,024	9,400	1.0	32,363.57	32,363.57	100.0	1
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	13,039	12,857	15,200	1.7	54,240.25	54,240.25	100.0	1
関東圏-46	GLP 座間 (注9)	29,653	29,668	32,340	3.8	79,908.14	77,872.27	97.5	19
関東圏-47	GLP 新座	7,191	7,158	8,870	0.9	30,017.25	30,017.25	100.0	1
関東圏-48	GLP 狭山日高 Ⅰ	10,300	10,266	12,400	1.3	39,579.04	39,579.04	100.0	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,473	6,940	0.6	29,829.56	29,829.56	100.0	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	7,370	11,700	1.0	43,283.01	43,283.01	100.0	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ (注10)	3,283	3,298	4,680	0.4	—	—	—	—
関西圏-4	GLP 津守	1,990	1,998	3,070	0.3	16,080.14	16,080.14	100.0	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,882	7,250	0.7	39,339.00	39,339.00	100.0	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,515	36,100	3.2	110,268.03	110,268.03	100.0	8
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	1,972	2,890	0.3	12,315.21	12,315.21	100.0	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1,921	3,100	0.3	19,545.35	19,545.35	100.0	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,722	2,530	0.3	10,372.10	10,372.10	100.0	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	2,965	4,770	0.4	20,407.30	20,407.30	100.0	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,384	3,760	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,336	8,330	0.9	35,417.31	35,417.31	100.0	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,428	5,300	0.6	19,386.00	19,386.00	100.0	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	18,306	21,800	2.5	72,948.78	72,948.78	100.0	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	34,717	44,900	4.6	128,520.37	128,342.94	99.9	11
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,320	8,310	0.9	38,997.24	38,997.24	100.0	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,733	3,040	0.4	19,766.00	19,766.00	100.0	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,584	4,940	0.6	29,848.70	29,848.70	100.0	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,788	9,610	1.0	26,938.02	26,938.02	100.0	1
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	7,981	7,880	9,520	1.0	31,239.46	31,239.46	100.0	2
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	2,175	2,264	2,940	0.3	12,478.46	12,478.46	100.0	1
その他-1	GLP 盛岡	808	681	867	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,756	4,120	0.4	20,466.98	20,466.98	100.0	1
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	3,571	4,860	0.5	24,335.96	24,335.96	100.0	1
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	2,597	3,020	0.3	27,671.51	27,671.51	100.0	4
その他-5	GLP 東海	6,210	5,745	9,460	0.8	32,343.31	32,343.31	100.0	1
その他-6	GLP 早島	1,190	1,171	1,860	0.2	13,527.76	13,527.76	100.0	1
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	2,039	3,190	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1
その他-8	GLP 基山	5,278	4,253	6,720	0.7	23,455.96	23,455.96	100.0	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,087	8,210	0.7	37,256.23	37,256.23	100.0	1
その他-11	GLP 江別	1,580	1,360	2,530	0.2	18,489.25	18,489.25	100.0	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,145	4,650	0.5	20,402.12	20,402.12	100.0	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,739	16,400	1.4	52,709.97	52,709.97	100.0	2

物件 番号	不動産等の 名称	取得 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	テナント 総数 (注7)
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,361	1,690	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1
その他-16	GLP 広島	3,740	3,454	4,810	0.5	21,003.04	21,003.04	100.0	2
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	8,777	11,500	1.3	74,860.38	74,860.38	100.0	1
その他-20	GLP 富谷IV	5,940	5,574	6,880	0.8	32,562.60	32,562.60	100.0	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	12,153	13,900	1.6	63,015.53	56,099.44	89.0	6
その他-22	GLP 岡山総社 II	12,700	12,039	13,700	1.6	63,234.92	49,110.07	77.7	4
その他-23	GLP 藤前	1,980	1,947	2,330	0.3	12,609.00	12,609.00	100.0	1
ポートフォリオ合計		778,098	740,727	1,014,247	100.0	3,265,382.62	3,240,851.74	99.2	168

(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。但し、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 座間は不動産信託受益権の70%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(70%)を乗じた数値を記載しています。

(注10) GLP 舞洲IIは2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」、「帳簿価額」、「期末算定価額」及び「投資比率」は信託土地のみを対象として記載しています。

③ 賃貸借の概況及び損益状況

第 21 期 (自 2022 年 3 月 1 日 至 2022 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	739,107						
② 不動産賃貸事業費用	154,030						
公租公課	57,126	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	38,901						
水道光熱費	45,522						
修繕費	3,163						
損害保険料	2,005						
その他賃貸事業費用	7,310						
③ NOI (①-②)	585,076	148,590	229,442	150,441	379,459	50,553	356,015
④ 減価償却費	65,411	42,447	29,184	35,344	142,521	18,581	83,089
⑤ 固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	519,665	106,142	200,258	115,097	236,937	31,972	272,926
⑦ 資本的支出	80,241	19,926	2,810	1,675	29,969	3,224	64,099
⑧ NCF (③-⑦)	504,835	128,664	226,632	148,766	349,490	47,329	291,916

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		697,294					
② 不動産賃貸事業費用		161,401					
公租公課	非開示 (注 1)	50,796	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		40,848					
水道光熱費		40,344					
修繕費		2,586					
損害保険料		3,012					
その他賃貸事業費用		23,813					
③ NOI (①-②)	77,314	535,892	196,169	112,057	290,689	441,634	122,201
④ 減価償却費	28,118	135,892	42,242	19,750	56,898	86,481	9,612
⑤ 固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	49,195	399,999	153,927	92,306	233,791	355,152	112,588
⑦ 資本的支出	3,954	19,506	11,085	14,572	20,536	13,800	7,165
⑧ NCF (③-⑦)	73,360	516,386	185,084	97,484	270,153	427,834	115,036

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-23
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 新木場
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益						1,143,222	
② 不動産賃貸事業費用						268,941	
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)	87,071	非開示 (注 1)
外注委託費						61,828	
水道光熱費						110,283	
修繕費						970	
損害保険料						3,098	
その他賃貸事業費用						5,689	
③ NOI (①-②)	218,895	91,936	166,672	456,965	159,922	874,281	260,058
④ 減価償却費	39,322	21,223	41,609	102,284	21,779	184,661	20,545
⑤ 固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	179,573	70,712	125,062	354,681	138,142	689,619	239,512
⑦ 資本的支出	1,380	15,050	5,540	7,020	14,770	23,071	118,935
⑧ NCF (③-⑦)	217,515	76,886	161,132	449,945	145,152	851,210	141,123

物件番号	関東圏-24	関東圏-26	関東圏-27	関東圏-28	関東圏-29	関東圏-30	関東圏-31
物件名称	GLP 習志野	GLP 杉戸	GLP 松戸	GLP・MFLP 市川塩浜	GLP 厚木Ⅱ	GLP 吉見	GLP 野田吉春
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	175,343	非開示 (注1)	非開示 (注1)	492,195	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
② 不動産賃貸事業費用	29,246			94,864			
公租公課	8,264			39,277			
外注委託費	9,414			26,107			
水道光熱費	9,879			24,176			
修繕費	625			291			
損害保険料	586			1,603			
その他賃貸事業費用	476			3,408			
③NOI (①-②)	146,096	220,062	71,069	397,330	461,463	285,106	118,090
④減価償却費	25,586	49,675	12,551	65,470	116,010	74,534	30,569
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	120,510	170,386	58,517	331,860	345,453	210,571	87,521
⑦資本的支出	26,213	10,200	13,103	23,965	250	226	3,927
⑧NCF (③-⑦)	119,883	209,862	57,966	373,365	461,213	284,880	114,163

物件番号	関東圏-32	関東圏-33	関東圏-34	関東圏-35	関東圏-36	関東圏-37	関東圏-38
物件名称	GLP 浦安	GLP 船橋Ⅱ	GLP 三郷	GLP 新砂	GLP 湘南	GLP 横浜	GLP 川島
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	479,806	非開示 (注1)	966,973	325,497
② 不動産賃貸事業費用				75,352		189,750	64,966
公租公課				33,316		61,689	26,159
外注委託費				18,482		49,361	19,361
水道光熱費				18,123		59,185	16,789
修繕費				685		808	204
損害保険料				1,429		3,522	1,520
その他賃貸事業費用				3,313		15,184	932
③NOI (①-②)	157,444	172,278	368,480	404,454	142,130	777,223	260,530
④減価償却費	35,309	37,492	53,889	40,184	24,835	99,045	58,923
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	122,135	134,786	314,590	364,269	117,294	678,177	201,606
⑦資本的支出	13,420	38,040	8,437	22,978	-	11,970	1,233
⑧NCF (③-⑦)	144,024	134,238	360,043	381,476	142,130	765,253	259,297

物件番号	関東圏-39	関東圏-40	関東圏-41	関東圏-42	関東圏-43	関東圏-44	関東圏-45
物件名称	GLP 船橋Ⅳ	GLP 東扇島Ⅱ	GLP 狭山日高Ⅱ	GLP 東扇島Ⅲ	GLP 浦安Ⅱ	GLP 柏Ⅱ	GLP 八千代Ⅱ
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	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)
② 不動産賃貸事業費用							
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)	180,164	55,768	472,929	141,900	322,695	143,571	261,708
④減価償却費	18,345	6,320	106,689	24,859	67,235	37,565	72,869
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	161,818	49,447	366,239	117,040	255,460	106,005	188,839
⑦資本的支出	24,878	55,176	1,345	14,984	13,179	-	-
⑧NCF (③-⑦)	155,286	592	471,584	126,915	309,516	143,571	261,708

物件番号	関東圏-46	関東圏-47	関東圏-48	関西圏-1	関西圏-2	関西圏-3	関西圏-4
物件名称	GLP 座間	GLP 新座	GLP 狭山日高 I	GLP 枚方	GLP 枚方 II	GLP 舞洲 II	GLP 津守
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	721,909						
② 不動産賃貸事業費用	170,835						
公租公課	59,978	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	38,037						
水道光熱費	54,309						
修繕費	1,775						
損害保険料	2,636						
その他賃貸事業費用	14,097						
③NOI (①-②)	551,074	155,561	225,470	173,570	244,749	14,237	76,878
④減価償却費	94,347	39,954	49,704	22,663	37,324	-	9,380
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	456,726	115,606	175,765	150,907	207,425	14,237	67,498
⑦資本的支出	5,600	-	-	11,675	12,135	-	8,290
⑧NCF (③-⑦)	545,473	155,561	225,470	161,895	232,614	14,237	68,588

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		902,569					
② 不動産賃貸事業費用		222,746					
公租公課	非開示 (注 1)	71,730	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		46,802					
水道光熱費		58,155					
修繕費		5,083					
損害保険料		3,314					
その他賃貸事業費用		37,661					
③NOI (①-②)	170,183	679,822	68,182	84,421	58,060	116,745	78,380
④減価償却費	29,812	176,695	15,615	25,582	14,601	27,472	13,233
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	140,370	503,127	52,567	58,838	43,458	89,273	65,146
⑦資本的支出	8,265	101,774	-	2,081	4,187	4,150	17,966
⑧NCF (③-⑦)	161,918	578,048	68,182	82,340	53,873	112,595	60,414

物件番号	関西圏-13	関西圏-14	関西圏-15	関西圏-16	関西圏-17	関西圏-18	関西圏-19
物件名称	GLP 福崎 (注 2)	GLP 神戸西	GLP 深江浜	GLP 舞洲 I	GLP 大阪	GLP 摂津	GLP 西宮
運用日数	1	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益					935,163		
② 不動産賃貸事業費用					179,883		
公租公課	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)	72,679	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)
外注委託費					50,047		
水道光熱費					42,060		
修繕費					2,687		
損害保険料					4,272		
その他賃貸事業費用					8,136		
③NOI (①-②)	△2	193,853	132,107	424,400	755,280	199,991	68,268
④減価償却費	-	58,948	38,139	143,829	203,428	19,317	22,157
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	△2	134,905	93,967	280,571	551,851	180,673	46,110
⑦資本的支出	-	1,480	6,790	8,610	23,301	8,290	4,997
⑧NCF (③-⑦)	△2	192,373	125,317	415,790	731,978	191,701	63,271

物件番号	関西圏-20	関西圏-21	関西圏-22	関西圏-23	その他-1	その他-2	その他-3
物件名称	GLP 滋賀	GLP 寝屋川	GLP 六甲Ⅲ	GLP 六甲Ⅳ	GLP 盛岡	GLP 富谷	GLP 郡山Ⅰ
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							
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)	非開示 (注 1)	非開示 (注 1)
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)	120,642	161,798	172,932	57,395	29,533	113,166	118,674
④減価償却費	30,134	45,468	42,255	3,702	13,772	32,951	47,450
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	90,508	116,330	130,677	53,693	15,760	80,215	71,224
⑦資本的支出	13,365	-	-	1,893	474	1,830	62,294
⑧NCF (③-⑦)	107,277	161,798	172,932	55,502	29,059	111,336	56,380

物件番号	その他-4	その他-5	その他-6	その他-7	その他-8	その他-10	その他-11
物件名称	GLP 郡山Ⅲ	GLP 東海	GLP 早島	GLP 早島Ⅱ	GLP 基山	GLP 仙台	GLP 江別
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収益	125,576						
② 不動産賃貸事業費用	34,809						
公租公課	14,979	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	6,925						
水道光熱費	9,010						
修繕費	484						
損害保険料	687						
その他賃貸事業費用	2,722						
③NOI (①-②)	90,766	183,011	52,761	78,106	183,062	176,485	64,283
④減価償却費	30,595	27,021	7,837	23,595	64,389	48,120	21,816
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	60,171	155,990	44,923	54,511	118,673	128,364	42,467
⑦資本的支出	60,741	17,180	1,788	-	6,792	85,619	7,541
⑧NCF (③-⑦)	30,025	165,831	50,973	78,106	176,270	90,865	56,742

物件番号	その他-12	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 桑名	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							376,916
② 不動産賃貸事業費用							79,281
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)	非開示 (注 1)	18,403
外注委託費							24,133
水道光熱費							29,152
修繕費							1,132
損害保険料							2,033
その他賃貸事業費用							4,426
③NOI (①-②)	122,554	326,036	46,504	120,927	300,518	171,548	297,635
④減価償却費	29,513	73,575	20,740	26,182	101,481	48,623	89,062
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	93,040	252,461	25,764	94,744	199,037	122,924	208,572
⑦資本的支出	1,696	9,630	22,662	478	14,150	44,739	3,050
⑧NCF (③-⑦)	120,858	316,406	23,842	120,449	286,368	126,808	294,585

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	327,270	非開示 (注1)
② 不動産賃貸事業費用	66,120	
公租公課	20,218	
外注委託費	21,327	
水道光熱費	18,652	
修繕費	250	
損害保険料	2,026	
その他賃貸事業費用	3,645	
③NOI (①-②)	261,150	53,938
④減価償却費	84,757	12,085
⑤固定資産除却損	-	-
⑥ 不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	176,392	41,852
⑦資本的支出	1,804	329
⑧NCF (③-⑦)	259,346	53,609

(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 福崎については、2022年3月1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 大阪	大阪府大阪市	太陽光発電設備設置工事	自 2023 年 10 月 至 2023 年 12 月	305	—	—
GLP 新木場	東京都江東区	太陽光発電設備設置工事	自 2022 年 6 月 至 2022 年 10 月	101	—	—
GLP 鳥栖	佐賀県鳥栖市	全館 LED 化工事	自 2023 年 4 月 至 2023 年 8 月	70	—	—
GLP 東京	東京都大田区	冷温水発生器更新工事 R-1 系統	自 2022 年 6 月 至 2023 年 8 月	70	—	—
GLP 加須	埼玉県加須市	空調機更新工事 (2 階倉庫系統) 第 1 期	自 2023 年 7 月 至 2023 年 8 月	60	—	—
GLP 六甲	兵庫県神戸市	倉庫 LED 化工事	自 2022 年 9 月 至 2023 年 2 月	51	—	—
GLP 東海	愛知県東海市	北面外壁改修工事	自 2023 年 7 月 至 2023 年 8 月	50	—	—
GLP 深谷	埼玉県深谷市	電被害改修工事	自 2022 年 6 月 至 2022 年 12 月	54	—	—
GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	倉庫 LED 化工事	自 2022 年 9 月 至 2022 年 10 月	44	—	—
GLP 加須	埼玉県加須市	空調機更新工事 (3 階倉庫系統) 第 3 期	自 2022 年 11 月 至 2022 年 12 月	40	—	—
GLP 東京 II	東京都江東区	セキュリティ監視設備更新工事	自 2022 年 10 月 至 2023 年 2 月	34	—	—
GLP 船橋 III	千葉県船橋市	倉庫内 LED 更新工事	自 2022 年 12 月 至 2023 年 2 月	34	—	—
GLP 郡山 I	福島県郡山市	3 階 C 倉泡消火設備改修工事	自 2022 年 3 月 至 2023 年 2 月	32	—	—
GLP 横浜	神奈川県横浜市	空調設備更新工事第 2 期	自 2022 年 12 月 至 2023 年 2 月	30	—	—
GLP 東京	東京都大田区	空調機更新工事第 4 期	自 2022 年 12 月 至 2022 年 12 月	26	—	—
GLP 越谷 II	埼玉県越谷市	空調設備更新工事第 2 期	自 2022 年 12 月 至 2023 年 2 月	25	—	—
GLP・MFLP 市川塩浜	千葉縣市川市	共用部 LED 更新工事	自 2022 年 12 月 至 2023 年 2 月	24	—	—
GLP 滋賀	滋賀県草津市	2 号棟エレベーターリニューアル	自 2022 年 9 月 至 2023 年 2 月	23	—	—
GLP 東扇島 II	神奈川県川崎市	3 階南側空調更新工事第 1 期	自 2023 年 1 月 至 2023 年 2 月	19	—	—
GLP 松戸	千葉県松戸市	倉庫棟 空調機更新工事	自 2022 年 8 月 至 2022 年 9 月	18	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 1,349 百万円であり、費用に区分された修繕費 73 百万円と合わせ、合計 1,423 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 仙台	宮城県仙台市	地震復旧対策工事	自 2022 年 3 月 至 2022 年 8 月	59
GLP 郡山 I	福島県郡山市	3 階 A・B 倉泡消火設備改修工事	自 2022 年 3 月 至 2022 年 8 月	52
GLP 東京	東京都大田区	空調機更新工事第 3 期	自 2022 年 2 月 至 2022 年 6 月	52
GLP 新木場	東京都江東区	LED 化工事	自 2022 年 8 月 至 2022 年 8 月	52
GLP 加須	埼玉県加須市	空調機更新工事 (3 階倉庫系統) 第 2 期	自 2022 年 8 月 至 2022 年 8 月	51
GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	EHPF-32 系統空調機冗長化更新	自 2022 年 6 月 至 2022 年 7 月	39
GLP 東扇島 II	神奈川県川崎市	庇葺き替え工事	自 2022 年 5 月 至 2022 年 8 月	28
GLP 新木場	東京都江東区	デジタルサイネージ設置工事	自 2022 年 8 月 至 2022 年 8 月	25
GLP 富谷 IV	宮城県富谷市	事務棟・倉庫棟 地震被害復旧 工事	自 2022 年 3 月 至 2022 年 8 月	24
GLP 新木場	東京都江東区	空調機更新工事	自 2022 年 6 月 至 2022 年 6 月	20
GLP 扇町	宮城県仙台市	屋根外壁改修工事	自 2022 年 8 月 至 2022 年 8 月	13
その他	—	—	—	929
合計				1,349