

2026 年 7 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

GLP 投資法人

代表者名 執 行 役 員 川 辻 佑 馬
(コード番号：3281)

資産運用会社名

GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代 表 取 締 役 社 長 川 辻 佑 馬
問合せ先 CFO 八木場 真 二
(TEL. 03-6897-8810)

2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正について

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2026 年 4 月 13 日付「2026 年 2 月期決算短信（R E I T）」で公表した 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）の運用状況及び分配金の予想を下記の通り修正しましたのでお知らせ致します。

1. 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む) (円)	1 口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含ま ない) (円)	1 口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表 予想(A)	28,207	15,778	13,910	13,909	3,319	2,928	391
今回修正 予想(B)	29,482	16,575	14,302	14,301	3,418	3,010	408
増減額 (B-A)	+1,275	+797	+391	+391	+99	+82	+17
増減率	+4.5%	+5.1%	+2.8%	+2.8%	+3.0%	+2.8%	+4.3%

(注記)

- かかる予想数値は別紙「2027 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、今後の更なる新投資口発行、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金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。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨て、比率は四捨五入で表示しています。

2. 修正の理由

2026 年 7 月 8 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表した資産の譲渡、及び本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表した資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得に伴い、2026 年 4 月 13 日付「2026 年 2 月期 決算短信（R E I T）」で公表した 2027 年 2 月期の分配金の予想の前提条件に変更が生じる見込みとなったことから、現時点において予想の修正を行うものです。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.glpjreit.com/>

【別紙】

2027年2月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第30期 2026年9月1日～2027年2月28日（181日）
保有資産	2026年2月末日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85物件並びに優先出資証券1件から、Marq 南足柄の取得（2026年3月31日）、取得予定資産の取得（2026年8月3日予定）及びGLP 富里の譲渡（2027年2月26日予定）を反映した88物件並びに優先出資証券1件を前提としています。加えて、本日時点で決定した事項ではないものの、2026年8月期において物件の譲渡を実施することを前提としています。但し、実際には、2026年8月期における物件の譲渡が実施されず、また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	本日時点の4,797,731口から、2026年4月13日付けで公表した自己投資口の取得及び消却を行った後の発行済投資口総口数として、2027年2月末は4,749,831口を前提としています。但し、実際の発行済投資口総口数は、自己投資口取得及び消却の結果により変動する可能性があります。
有利子負債	- 本日時点の本投資法人の有利子負債残高は396,560百万円です。 - 取得予定資産の取得に伴い、取得予定日に41,000百万円の新規借入れ（詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）を行うことを前提としています。当該借入れ後の有利子負債残高は437,560百万円となる見込みです。 2026年10月満期予定の借入金6,600百万円、2026年12月満期予定の借入金13,140百万円、2027年1月満期予定の借入金3,250百万円及び2027年2月満期予定の借入金4,000百万円について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。 2026年11月償還予定の投資法人債1,100百万円、2026年12月償還予定の投資法人債3,000百万円及び2027年2月償還予定の投資法人債1,000百万円について、償還日まで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、2027年2月期末のLTVは48.4%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産} \times 100$
営業収益	- 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2027年2月期に471百万円を想定しています。 - 物件の譲渡による不動産等売却益については、2027年2月期に2,929百万円を見込んでいます。 - 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	- 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。2026年3月に取得したMarq 南足柄及び取得予定資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は2027年2月期の費用には計上されず、2027年8月期（2027年3月1日～2027年8月31日）から費用計上されます。なお、Marq 南足柄の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14百万円、取得予定資産の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88百万円と想定しています。 - 公租公課は、2027年2月期に2,142百万円を想定しています。 - 修繕費は、2027年2月期に88百万円を想定しています。 - 外注委託費は、2027年2月期に1,027百万円を想定しています。 - 減価償却費は、2027年2月期に4,548百万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)	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、2027年2月期に21,778百万円を想定しています。
営業外収益	2027年2月期において、GLP 舞洲Ⅱの火災に係る損害賠償金として177百万円を営業外収益として計上することを見込んでいます。
営業外費用	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、2027年2月期に2,528百万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、2027年2月期に17百万円を想定しています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金を含まない）	- 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	・2027年2月期における1口当たり利益超過分配金は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを想定しています。 ・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としていましたが、更なる投資主選元の強化を勘案し、2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）以後、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40に相当する金額を目処とする方針に変更することを想定しています。本日時点においてはかかる変更につき決定はなされていませんが、2027年2月期の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）の予想については当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の40%を分配することを前提として算出しています。 ・減価償却費は、運用資産の異動、付随費用等の発生額、資本的支出額等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。また、本投資法人は、本投資法人の保有資産の資産価値の保全を図るため、資本的支出の金額や本投資法人の財務状況等を総合的に考慮して、本投資法人が利益超過分配を行う場合の上限額を決定します。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、2027年2月期については、「GLP 習志野Ⅱ」の再開発に伴う一時的な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25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、資産運用業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。 $\text{鑑定LTV (\%)} = A/B \times 100 (\%)$ $A = \text{期末有利子負債残高 (含む投資法人債残高、短期投資法人債残高)} + \text{期末時点における敷金リリース額}$ $B = \text{期末時点における運用資産の鑑定評価額又は調査価額の総額} + \text{期末現預金残高} - \text{利益分配金予定総額} - \text{利益超過分配金予定総額}$ 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	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、資産運用業協会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。

（注）本予想は、市場環境その他の要因に関する現時点における前提および想定に基づき作成されたものです。実際の結果は、経済情勢、市場動向、規制、または事業環境の変動等により、これらの予想と大きく乖離する可能性があります。予想は将来の事象に関する信頼し得る指標ではなく、当該活動が予想どおりに実現すること、または実現すること自体について、何ら保証または確約を行うものではありません。