

平成 27 年 4 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区東新橋一丁目 5 番 2 号  
汐留シティセンター  
G L P 投 資 法 人  
代表者名 執行役員 三木 真人  
(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 三木 真人  
問合せ先 常務執行役員 CFO 辰巳 洋治  
(TEL. 03-3289-9630)

### 資産の取得に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社は、本日、下記物件に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得につき、下記の通り決定いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	取得先
関西圏-14	GLP 神戸西	兵庫県 神戸市	平成 27 年 5 月 1 日	7,150	神戸西ロジスティック特定 目的会社

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 4 月 24 日  
 (2) 取得予定日 : 上記の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。  
 (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。  
 (4) 取得資金 : 借入金及び手許現金によります。(注)  
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 借入金については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

#### 2. 取得の理由

本件契約の対象物件である GLP 神戸西は、山陽自動車道の神戸西 IC から 0.6km に位置する神戸市が造成分譲している「神戸テクノ・ロジスティックパーク（神戸複合産業団地）」にあり、延床面積約 36,436 m<sup>2</sup>の地上 4 階建の大型の先進的物流施設です。

本物件は本投資法人のスポンサーである GLP グループが CPPIB（カナダの公的年金運用機関であるカナダ・ペンション・プラン・インベストメント・ボード）と 50%対 50%で立ち上げた合弁事業「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー」により開発され、2015 年 1 月に竣工しております。テナントは大手 3PL 企業であるトライネット・ロジスティクス株式会社との長期のリース契約を締結しており、安定したキャッシュフローが期待される物件です。

取得予定資産は、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資産の運用を行うとの本投資法人の基本方針に基づき、追加取得するものです。本投資法人は、取得予定資産の取得を通じて、競争力の高い優良なポートフォリオの更なる強化を目指します。

なお、本物件には太陽光発電設備が付帯しており、本投資法人は本物件取得後、当該設備を太陽光発電事業者に賃貸する予定です。本設備賃貸料については、テナントによる売電事業による売電収入に連動する変動賃料となりますが、全体の賃料収入に占める割合は軽微です。

### 3. 取得予定資産の内容

本資産である信託受益権及び信託受益権に係る信託不動産の概要は以下の表のとおりです。なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ① 「特定資産の種類」は、取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ② 「取得予定年月」は、不動産等に係る売買契約書に記載された取得予定年月を記載しています。
- ③ 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（税金は含みません。）を記載しています。
- ④ 「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ⑤ 「土地」の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ⑥ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ⑦ 「土地」の「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ⑧ 「土地」の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ⑨ 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ⑩ 「建物」の「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ⑪ 「建物」の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ⑫ 「建物」の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- ⑬ 「マスターリース会社」は、不動産等についてマスターリース契約を締結し、マスター

リース会社からエンドテナントに転貸されている場合におけるマスターリース会社を記載しています。

- ⑭ 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ⑮ 「担保設定の有無」は、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担する予定のある担保がある場合にその概要を記載しています。
- ⑯ 「鑑定評価額」は、平成 27 年 3 月 31 日を価格時点として、本投資法人が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- ⑰ 「テナントの内容」の「テナントの総数」は、不動産に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該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、エンドテナントの総数を記載していません。
- ⑱ 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、本日現在における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記載しています。
- ⑲ 「特記事項」には、以下の事項を含む、本日現在において不動産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
  - ・ 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ・ 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
  - ・ 賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
  - ・ 不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

GLP 神戸西

物件名称	GLP 神戸西	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年5月1日	
取得予定価格	7,150百万円	
信託設定日	平成27年5月1日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成37年5月31日	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目1番1(地番)
	面積	20,999.95 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成27年1月8日
	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	延床面積	35,552.00 m <sup>2</sup>
	用途	倉庫
	所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REIT マスターリース合同会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	7,150百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1(注1)
	主なテナント	トライネット・ロジスティクス株式会社
	年間賃料	-(注)(注3)
	敷金・保証金	-(注)
	賃貸面積	35,417.31 m <sup>2</sup> (注2)
	賃貸可能面積	35,417.31 m <sup>2</sup> (注2)
	稼働率	100.0%(注2)
特記事項	本件土地には、神戸市を買戻権者とする買戻権(期間:平成36年2月3日まで)が設定され、登記されています。	
(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。		

(注1) 「テナントの総数」には、本物件建物に付帯する太陽光発電設備を賃借するテナント1社は含まれていません。なお、当該テナントはGLP J-REIT ソーラー合同会社であり、当該太陽光発電設備による売電事業を営んでいます。

(注2) 賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率には、前記注1記載の太陽光発電設備に係る賃貸面積を含みません。

(注3) 太陽光発電設備に係るテナントとの間の賃貸借契約は、変動賃料となっており、テナントによる売電事業に係る売電収入に連動することとなっています。なお、鑑定NOIベースに基づいて算定した場合、本物件にかかる年間純収益のうち当該太陽光発電設備に係る年間純収益が占める割合は6%程度となります。

#### 4. 取得先の概要

商号	神戸西ロジスティック特定目的会社
本店所在地	東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター
代表者の役職・氏名	取締役 松澤 和浩
資本金	10億3680万円
主な株主	特定社員：コウベニシ・プライベート・リミテッド 優先出資社員：コウベニシ・プライベート・リミテッド / GLP ネプチューン合同会社
主な事業の内容	1. 特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社等であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドの関連会社が特定出資を行っており、また、資産運用会社の親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社が投資助言業務を受託している特定目的会社

#### 5. 物件取得者等の状況

特別の関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
GLP 神戸西 (兵庫県神戸市)	①神戸西ロジスティック特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社等であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドが実質50%保有する特定目的会社 ③開発を目的として取得 (保有期間：1年超)	—
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	平成26年2月（土地）	—

(注) 取得先が開発目的で取得した物件については、それ以前の所有者・信託受益者の記載は省略しています。

#### 6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先は、資産運用会社の親会社等であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドの関連会社となります。当該取得先は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人に該当するため、資産運用会社は、当該取得先との間で取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、当該利害関係人取引規程に定める手続きを経ています。

また、取得予定資産のPM会社は、資産運用会社の親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社となります。また、本物件に付帯する太陽光発電設備の借主であるGLP J-REITソーラー合同会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社の子会社となります。これらの者は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、また資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人に該当するため、資産運用会社は、これらの者へ取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託又は貸借を行うに当たり、それぞれ当該利害関係人取引規程に定める手続きを経ています。

## 7. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

## 8. 今後の見通し

本取得予定資産の取得が業績予想に与える影響は軽微であり、平成27年4月14日付公表の「平成27年2月期 決算短信」にて公表した平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）の運用状況の予想から変更はございません。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	7,150百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2015年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,150百万円	
直接還元法による価格	7,220百万円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
PMフィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
運営純収益	389百万円	うち、太陽光発電設備にかかる運営純収益は24百万円
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純利益	382百万円	
還元利回り	5.3%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	7,070百万円	
割引率	5.2%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	6,800百万円	
土地比率	30.1%	
建物比率	65.3%	
太陽光発電設備比率	4.7%	

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「賃家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、精算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となる。</p>
--------------------	---

10. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本物件には太陽光発電設備が付帯しており、本投資法人は本物件取得後に当該太陽光発電設備を太陽光発電事業者に対して賃貸する予定です。当該テナントとの賃貸借契約上、賃料についてはテナントによる売電事業の売電収入に連動する変動賃料が含まれており、本投資法人の賃料収入はテナントの売電事業の成果により影響を受けることとなっています。テナントによる売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴いますが、本物件に係る年間純収益に占める上記テナントからの純収益の割合は6%程度と見込まれており、本物件収益に占める割合は軽微であり、また本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合は極めて軽微であり、本投資法人の収益が売電事業に係るリスクによる影響を受けるとしてもその影響は極めて限定的であるものと判断しております。

以上

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

<添付資料>

- 参考資料 1 建物状況評価報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要  
参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料 1. 建物状況評価報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急短期修繕費用(千円) (注1、2)	中長期修繕費用(千円) (注1、3)	PML (%) (注4)
関西圏-14	GLP 神戸西	デロイト トーマツ PRS 株式会社	平成 27 年 1 月 28 日	—	57,340	6.2
ポートフォリオ PML(注4)						2.36

(注1) 緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用はいずれも「建物状況調査報告書」によるものです。

(注2) 緊急短期修繕費用は、調査書日付から起算して1年以内に必要とする修繕費用を示します。

(注3) 中長期修繕費用は、調査書日付から起算して12年以内に必要とする修繕費用の合計額を示します。

(注4) 取得予定資産の物件毎のPMLは、平成27年1月28日付「建物状況調査報告書」に基づき、ポートフォリオPMLは、本日現在本投資法人が保有する53物件に取得予定資産を含めた54物件を対象とした平成27年4月13日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、記載しています。なお、物件毎のPML及びポートフォリオPMLの計算にあたっては、現段階で判明している東日本大震災の影響が考慮されています。

参考資料 2. 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円）（注1）	投資比率 （%）（注2）	鑑定評価額 （百万円）（注3）	取得（予定）日
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	22,700	6.6	25,400	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.4	5,820	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,160	2.1	8,060	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.4	5,370	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	4.4	18,200	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.5	1,840	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	3.3	12,900	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.7	2,660	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	5.5	21,000	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	2.0	7,630	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.2	4,640	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.8	10,700	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	4.2	16,400	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.4	5,640	平成 25 年 2 月 1 日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.2	8,520	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.9	3,710	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.8	7,280	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	5.3	19,300	平成 26 年 3 月 3 日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	1.9	7,210	平成 26 年 4 月 1 日
関東圏	関東圏-20	GLP 辰巳 II b	1,056	0.3	1,140	平成 26 年 4 月 1 日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京 II	36,100	10.4	36,700	平成 26 年 9 月 2 日
関東圏	関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.7	2,530	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.4	5,000	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.3	8,380	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.6	10,200	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.6	2,160	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.5	5,540	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	7.1	25,900	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.6	2,160	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.7	2,700	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.6	2,120	平成 25 年 2 月 1 日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	1.0	4,060	平成 25 年 10 月 1 日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.7	2,660	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.4	1,510	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-13	GLP 福崎	3,640	1.1	3,920	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.2	855	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-2	GLP 富谷	2,820	0.8	2,950	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-3	GLP 郡山	4,100	1.2	4,360	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.8	2,690	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	1.8	7,040	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.3	1,280	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.7	2,570	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-8	GLP 基山	4,760	1.4	5,160	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-9	GLP 鳥栖 III	793	0.2	880	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	1.6	6,170	平成 25 年 2 月 1 日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.5	1,930	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	1.1	4,200	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.6	2,310	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,300	3.0	11,000	平成 26 年 3 月 3 日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.4	1,510	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	1.1	3,870	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-17	GLP 福岡	1,520	0.4	1,600	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-18	GLP 筑紫野	1,050	0.3	1,260	平成 26 年 9 月 2 日
小計			338,891	97.9	370,595	—
取得予定資産						
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	2.1	7,150	平成 27 年 5 月 1 日
合計			346,041	100.0	377,745	—

- (注1) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された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きます。)の金額を記載しています。
- (注2) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に対する不動産又は信託不動産の取得(予定)価格の比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、取得済資産については、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資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による平成27年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額、取得予定資産については、平成27年3月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

# GLP 神戸西 取得のポイント

～多様なチャネルを活用した外部成長戦略の実現～

## ポイント1: GLPグループの開発ファンドから初の取得を実現

本投資法人のスポンサーであるGLPグループは、カナダ公的年金運用機関であるCanadian Pension Plan Investment Board (CPPIB)と2011年8月に50%対50%の拠出で立ち上げた合弁事業「GLPジャパン・デベロップメント・ベンチャー」等を通じて、現在までに14物件(竣工済の案件を含みます。)の先進的物流施設の開発に取り組んでいます。

今回の取得予定資産である「GLP神戸西」は、「GLPジャパン・デベロップメント・ベンチャー」により開発された物件ポートフォリオからの初めての物件取得となります。加えて、優良な物流施設の取得競争が厳しい現況のマーケット下において、相対取引による取得を実現しました。

本投資法人は、GLPグループとの物件情報提供契約(RoFL)の対象物件からの取得を外部成長戦略の柱としていますが、それに加えて、RoFL以外のチャネルからの取得機会を迫及しており、現在までに、GLPグループが運用するジョイント・ベンチャー・ファンドから7物件(275億円)及び第三者から2物件(約77億円)の取得実績があります。「GLP神戸西」の取得は、過去に実績のあるこれらのチャネルに加え、開発ファンドからの取得という新たなチャネルを実現したものとなります。

### 「情報提供対象物件」(RoFL)以外の取得機会



1. 物件情報提供契約(Right of First Look "RoFL")とは、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせる契約。GLPグループは、本投資法人に当該物件を売却する義務を負わない。

## ポイント2: リース&スペック



GLP 神戸西 外観



倉庫内部



荷物用エレベータ・垂直搬送機



トラックバース

### 長期リースに基づいた安定性

本物件については、大手3PL事業者であるトライネット・ロジスティクス株式会社との間で長期の賃貸借契約を締結しています。同社は関西圏での業務拡大に対応し、本物件を同地域での中核拠点と位置付けています。荷主は大手のアパレルメーカー及び飲料メーカーであり、それぞれ関西地域及び西日本全域をカバーできる拠点として本物件を活用しており、長期の安定したキャッシュ・フローが期待されます。

### GLPグループの開発物件

本物件はGLPグループによる開発物件であり、GLPグループのノウハウが集約された先進的物流施設です。床荷重1.5t、天井高5.5mを満たし、1階の2面にトラックバースを設置しています。中でも縦搬送能力は非常に機能的で、荷物用エレベーター3基、垂直搬送機7基を設置しています。また、豊富な駐車場及び駐輪場を備えており、労働力確保の面でも有利です。

### 環境への配慮

本物件は環境に配慮した建築仕様となっています。LED照明の使用、太陽光パネルの設置、省エネ効果の高い屋根・外壁材の使用、及び敷地内における広範囲な緑地帯の整備等の環境に配慮した施策が評価され、CASBEE神戸のAランクを取得しています。



LED照明



太陽光パネル

## ポイント3: 立地

### 大阪・西日本の大消費地をカバー

本物件は山陽自動車道の神戸西インターチェンジから0.6kmに位置し、全国に広がる広域幹線網に直結しています。大阪・神戸等の西日本の一大消費地を始め、中国・四国地方も含めた西日本の経済圏をカバーできる立地です。



### 陸・海・空への良好なアクセス

本物件の立地するエリアは海上貨物の中継地点となる神戸港や大阪圏の空港からの輸送も円滑です。東西に延びる広域交通網とも併せ、多様な貨物取扱が可能となります。



### 希少な内陸立地

GLP神戸西が所在する「神戸テクノ・ロジスティックパーク」は、神戸市が造成分譲している産業団地です。周辺環境に配慮し、緑を多く残した最新型の物流団地であり、平地の少ない神戸エリアにおいて、内陸部に位置する希少な立地でもあります。

### BCP対応に適した立地

本物件の立地するエリアは、内陸部である上、非常に強固な地盤を有しています。地震や津波などの災害に備えたBCPの観点からも魅力ある立地です。