

平成 27 年 7 月 13 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売買契約の締結に関するお知らせ

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（以下「本資産運用会社」といいます。）である GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社は、本日、下記の通り信託受益権（以下「本資産」といいます。）の取得に係る売買契約（以下「本契約」といいます。）の締結を行うことを決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 本契約の概要

- (1) 物件名称：GLP 野田吉春（注 1）
- (2) 所在地：千葉県野田市
- (3) 契約締結先（取得先）：セントラルコンパス株式会社（以下「セントラルコンパス」といいます。）（注 2）
- (4) 取得予定日：平成 32 年 7 月 13 日又は平成 28 年 7 月 14 日以降平成 32 年 7 月 13 日までの間（以下「取得予定期間」といいます。）で本投資法人が 15 営業日前までに指定した日
- (5) 取得予定価格：本投資法人及びセントラルコンパスの間で取得実行日の属する期間に応じて予め合意した 4,170 百万円以上 4,650 百万円以下の範囲内の金額から、一定の調整を行って算出される金額
- (6) 取得資金：未定  
なお、本資産の取得日及び取得価格が確定した時点で、改めて詳細をお知らせ致します。

(注1) 平成27年7月14日付で上記物件名称に変更される予定です。

(注2) セントラルコンパスは平成27年7月14日付で取得価格4,770百万円でSBSロジコム株式会社（以下「SBSロジコム」といいます。）から本資産を取得する予定であり、本契約の効力は、セントラルコンパスが平成27年8月31日までに本資産を取得することを条件として効力を生ずるものとされています。

## 2. 本契約締結の理由

本契約の対象物件である GLP 野田吉春は、千葉県野田市吉春の国道 16 号線（春日部野田バイパス）沿いに所在し、延床面積約 26,631 m<sup>2</sup>の地上 4 階建の大型の先進的物流施設であり、平成 24 年築の築浅物件です。大手 3PL 企業である SBS ロジコムとの長期リース契約（10 年）を平成 27 年 7 月 14 日付で締結予定であり、安定したキャッシュフローが期待される物件です。

本契約を締結することにより、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、将来的に優良な物件の取得機会を確保することが可能となります。本資産は、本資産運用会社が、当初、本資産の実質的売主である SBS ロジコムから直接取得するための交渉を行っていたものですが、本投資法人による本資産の取得価格を逡減させることを目的として、三菱 UFJ リースグループとの協働により、一時的に三菱 UFJ リースグループの不動産関連事業会社であるセントラルコンパス（三菱 UFJ リース株式会社（注 1）の 100%子会社）が保有し、取得予定期間に本投資法人が取得することを予定しています。また、取得価格は、4,170 百万円以上 4,650 百万円以下の範囲内の価格で本投資法人とセントラルコンパスの間であらかじめ合意した、セントラルコンパスの保有期間に概ね比例して逡減する金額（注 2）となります。これにより、本投資法人は、一定の条件（注 3）のもと、取得予定期間中の本投資法人が指定したタイミングで（注 4）、取得価格を一定程度逡減させた形で、本資産を取得することができるため、かかる契約形態による物件取得は、第三者からの取得競争が厳しさを増している市場環境において、より高い投資収益性を得ることができる物件取得機会の確保に資するものと考えています（注 5）。なお、かかる契約形態は本投資法人初の取組みとなりますが、本投資法人は、このような取組み（本投資法人においては、「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称します。）を、優良物件の取得機会を確保するための物件取得におけるブリッジスキームの一つとして位置付け、今後も同様の取組み等を検討することにより、競争力の高いポートフォリオの構築を目指します。

（注 1）三菱 UFJ リース株式会社は株式会社日本格付研究所から、長期発行体格付として AA-が付与されています。

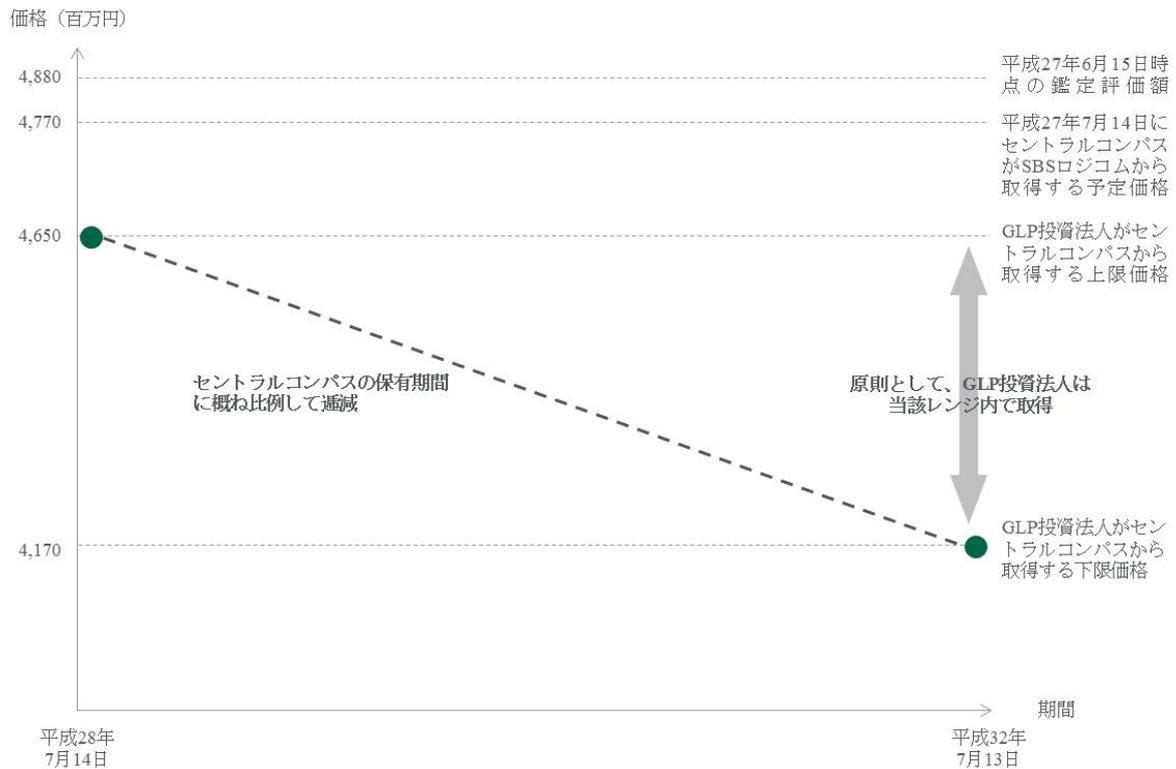
（注 2）セントラルコンパスの保有期間に比例して逡減するあらかじめ合意した金額（下記〈参考〉取得価格の逡減のイメージ図をご参照ください。）から、あらかじめ合意した修繕費や資本的支出等の予算とその実績値との差額を、本契約締結日以降取得実行日までの間累計した額で調整することにより決定される金額となります。

（注 3）修繕費や資本的支出等の実績値が、一定以上あらかじめ合意した予算を上回らないことを意味します。

（注 4）本投資法人は、取得価格が、その時点における本資産の取得価格として、妥当と考えられる利回りを確保できること等を勘案の上で、取得の判断を行う予定です。

（注 5）本資産の取得価格の基準となる金額はセントラルコンパスの保有期間に概ね比例して逡減する金額となっており、取得予定期間満了時においては 4,170 百万円となります。本投資法人としては、不動産市況の動向が一定程度悪化した場合においても、上記金額を基準として決定される取得価格は本投資法人の収益性向上に資するものであると考えています。

＜参考＞取得価格の逡減のイメージ図



(注) 上記は、セントラルコンパスの取得期間に比例して逡減するあらかじめ合意した金額のイメージ図であり、かかる金額は、原則として譲渡実行日が属する期間に応じて月毎に逡減することとなっています。また、取得価格は、かかる金額から、あらかじめ合意した修繕費や資本的支出等の予算とその実績値との差額を、本契約締結日以降取得実行日までの間累計した額で調整することにより決定される金額となり、上記の金額とは異なります。

3. 本資産の内容

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、本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、本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。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付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 6 月 15 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（締結予定を含む）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す。
- 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 野田吉春

物件名称	GLP 野田吉春	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	上記1. 本契約の概要 (4) 取得予定日に記載の通り	
取得予定価格	上記1. 本契約の概要 (5) 取得予定価格に記載の通り	
信託設定日	平成27年7月14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7月31日	
土地	所在地	千葉県野田市吉春字溜下722番地2(地番)
	面積	17,026.44 m <sup>2</sup>
	用途地域	市街化調整区域
	容積率/建ぺい率	200%/70%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成24年9月19日
	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	延床面積	26,631.40 m <sup>2</sup>
	用途	倉庫・事務所
	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(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー(予定)	
PM会社(注1)	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社(予定)	
担保設定の有無	なし(予定)	
鑑定評価額	4,880百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	主なテナント	SBS ロジコム株式会社
	年間賃料	—(注2)
	敷金・保証金	—(注2)
	賃貸面積	26,631.40 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	26,631.40 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項		
	(注1) 信託受託者は、平成27年7月14日付で、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。	
	(注2) 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。	

#### 4. 契約締結先の概要

商号	セントラルコンパス株式会社
本店所在地	名古屋市中区丸の内三丁目 22 番 24 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 葛谷 悦敏
事業内容	不動産リース事業、不動産賃貸事業、不動産売買・仲介及び管理事業
資本金	2 億 5,125 万円
主な株主	三菱 UFJ リース株式会社 (100%)
設立年月日	平成元年 11 月 6 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 5. 物件取得者等の状況

本契約締結先であるセントラルコンパス及び本資産のセントランコンパスへの売主である SBS ロジコムは、本投資法人及び資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

#### 6. 利害関係人等との取引

本契約に基づき本資産を取得した場合の PM 会社は、資産運用会社の主要株主でありかつ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を予定しております。同社は、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、本投資法人が本資産の取得日を決定する際、同社に対して PM 業務を委託する場合には、資産運用会社は、同社へプロパティ・マネジメント業務の委託又はその承継を決定するに当たり、当該利害関係人取引規程に定める手続きを経る予定です。

#### 7. 媒介の概要

##### (1) 媒介者の概要

名称	サヴィルズ・ジャパン株式会社
所在地	東京都港区麻布台一丁目 11 番 9 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 クリスチャン・マンシーニ
事業内容	不動産に関するコンサルティング業務、不動産管理・運用業務、不動産売買・賃貸の仲介業務、不動産鑑定評価、リサーチ/コンサルティング
資本金	5,000 万円
設立年月日	平成 16 年 8 月 23 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。 また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の 関連当事者には該当しません。
-----------------	---

(2) 媒介手数料等の内訳及び額  
金 64,800,000 円 (消費税込)

## 8. 今後の見通し

本契約締結が業績に与える影響はありません。なお、本資産を取得した場合の本投資法人の業績に与える影響につきましては、本物件の取得日及び取得価格が確定した時点で改めてお知らせ致します。

## 9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,880 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2015 年 6 月 15 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,880 百万円	
直接還元法による価格	4,890 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	263 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	259 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	4,870 百万円	
割引率 (10年度まで)	4.9%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
割引率 (11年度)	5.1%	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	5.2%	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	4,880 百万円	
土地比率	43.4%	
建物比率	56.6%	

(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>
--------------------	---

（注） なお、本投資法人は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に従い、平成28年2月期末以後、本資産の取得日までの間の各決算期末において、本資産に係る鑑定評価額を継続的にお知らせする予定です。

## 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

本契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後、決済・物件引渡しを行うことを約する契約）に該当します。本契約に規定される解約条項の内容等は以下の通りです。

まず、本投資法人及び売主は、30日前までに通知することにより、金4.8億円の違約金を支払うことにより、本契約を解約することができ、この場合、相手方に対し、損害等の賠償及び保証その他何らの請求も行わないものとされています。したがって、本投資法人が本契約上の義務を履行することが困難となった場合においても、解約権を行使することにより、上記違約金の支払い以上の負担を求められることはないこととなっています（注1）（注2）。

（注1） 平成27年2月期における本投資法人の減価償却費から、利益超過分配と期中に実施した資本的支出の額を控除した金額は、980百万円となっています。現時点において、かかる金額が今後大幅に減少することは見込まれないため、万一上記の違約金を支払うこととなった場合においても、手元資金のみで十分資金手当てができるものと考えています。

（注2） 本投資法人の故意又は重過失により売買実行の前提条件が満たされなかったことにより契約が終了した場合又は売主より契約が解除された場合には、上記の違約金に加え、売主に生じた損害等を賠償することとされていますが、かかる違約金を超えた損害賠償責任が生じるのは、故意又は重過失がある場合に限られていることから、そのような事態が生じる可能性は極めて限定的であると考えています。

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. 建物状況調査報告書の概要

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)
未定	GLP 野田吉春	デロイト トーマツ PRS 株式会社	平成27年7月1日	—	62,226	11.8

（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） PMLは「建物状況調査報告書」によるものです。なお、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。

## GLP 野田吉春 ～物件の特徴～

### ポイント1: 汎用性の高い先進的物流施設



GLP 野田吉春 外観



倉庫内部



外観

### 長期リースに基づいた安定性

本物件は大手3PL事業者のSBSロジコムからのセール・アンド・リースバック案件であり、7月14日付でSBSロジコムと長期契約(10年)が締結される予定です。本物件は同社の野田吉春物流センター支店として飲料及び日用品を扱い、北関東における戦略的な拠点として長期に活用される予定です。

### 汎用性の高い先進的物流施設

本物件は延床面積26,631m<sup>2</sup>、2012年築の築浅物件であり、床荷重1.5t、天井高5.5mの高スペックの先進的物流施設です。2階まで直接つながるスロープと荷物用EV5基、垂直搬送機3基(1F~4F)にて各フロアへのアクセス及び縦搬送能力を確保し、先進的物流施設として高い汎用性と競争力を有する物件です。

#### 環境への配慮

- ・太陽光パネルを設置し、一部は館内電力に充当
- ・全館LED照明や人感センサーの設置による省エネの推進
- ・外壁に断熱性に優れた金属断熱サンドイッチパネルを採用

#### BCP対応

- ・停電時対応の自家発電施設設置  
(燃料補給なしで約24時間運転可能)



LED照明



自家発電施設

## ポイント2: 国道16号沿いの好立地

### 首都圏及び北日本全域をカバーできる好立地

本物件は首都圏(注)から約40km圏に位置する国道16号沿いの好立地に所在しています。国道16号経由で国道4号、常磐自動車道や東北自動車道といった主要幹線道路にアクセスが可能で、東京港や成田・羽田空港といった物流拠点からの中継地点としても利便性の高いエリアです。また、首都圏のみならず北日本全域への配送拠点としても活用することもできる優位な立地です。

(注)首都圏からの距離は東京駅を起点として計算しています。



### 物流ニーズが高まるエリア

国道16号沿線は従来から製造業主体の物流集積地であった上、近年首都圏という大消費地を見据え、食品・日用品といった最終消費材に近い物流ニーズがより旺盛になってきています。国道16号の利便性を活かした物流拠点としての整備が進むエリアです。

### 東武線沿線で雇用も容易

本物件は東武野田線清水公園駅から徒歩圏内です。沿線は住宅地が近接しており、雇用の確保も容易なエリアです。

明るいエントランスや社員用のスペースを設けるなど、雇用の確保に資する設備も充実しています。



エントランス



休憩スペース