

平成 29 年 7 月 12 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 辰 巳 洋 治
(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 辰 巳 洋 治
問合せ先 経営企画部長 貞 廣 亜 紀
(TEL. 03-3289-9630)

資産の取得に関する取得予定日の決定に関するお知らせ
(GLP 野田吉春)

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、平成 27 年 7 月 13 日付「資産の取得に関する売買契約の締結に関するお知らせ」にて公表いたしました GLP 野田吉春（以下「本資産」といいます。）の取得について、本日、取得予定日を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 物件名称：GLP 野田吉春
- (2) 所在地：千葉県野田市
- (3) 特定資産の種類：不動産信託受益権
- (4) 取得先：MUL プロパティ株式会社（以下「MULP」といいます。）（注 1）
- (5) 取得予定日：平成 29 年 9 月 1 日
- (6) 取得予定価格：本投資法人及び MULP 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（注 2）
- (7) 鑑定評価額：5,260 百万円（価格時点：平成 29 年 6 月 30 日）
- (8) 取得資金：手許現金及び借入金による調達を予定しています。（注 3）
- (9) 決済方法：引渡時に全額支払

なお、本資産の取得理由及び本資産の内容等については、平成27年7月13日付「資産の取得に関する売買契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(注1) 売買契約締結時においては「セントラルコンパス株式会社」でしたが、同社は平成28年2月1日付でその商号を「MULプロパティ株式会社」に変更しています。

(注2) MULP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、売買契約締結日（平成27年7月13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。平成27年7月13日以降平成29年5月31日までの修繕費や資本的支出等の予算とその実績値との差額を反映した現時点での取得予定日における想定取得価格は4,497百万円（百万円未満は切り捨て記載）です。なお、平成29年6月1日以降取得予定日までの間に発生する修繕費や資本的支出等の金額により、実際の取得価格は想定取得価格と異なる可能性があります。取得価格が最終確定した時点で、改めてお知らせ致します。

(注3) 詳細が確定した時点で、別途お知らせ致します。

2. 取得予定日決定の理由

本投資法人は、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」のとおり、2物件（GLP 辰巳Ⅱb 及び GLP 成田Ⅱ）の売却を行うことを決定していますが、これに伴い、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、ポートフォリオの質及び中長期的な分配金の安定性並びにポートフォリオの運用効率の向上を図るため、好立地に所在し、かつ、長期リース契約のついた築浅の物件である本資産との入替えを行うこととしました。

本投資法人は、今後も安定的な収益が期待できる優良な先進的物流施設を取得する機会を捉えつつ、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。

3. 今後の見通し

取得予定日における本資産の取得が業績に与える影響は軽微であり、平成29年4月13日公表の「平成29年2月期 決算短信」にて公表した平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況の予想から変更はございません。

4. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,260 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 29 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,260百万円	
直接還元法による価格	5,200百万円	
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	5.0%	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	5,280百万円	
	割引率（8年度まで）	4.6%	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（9年度以降）	4.8%	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	4.9%	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		4,780百万円	
	土地比率	45.5%	
	建物比率	54.5%	

（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「貸家及びその敷地」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、積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>
--------------------	---

以 上

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