

# 今回の一連の取組みについて

---

2017年7月12日付下記プレスリリースに係る補足資料

「資産の譲渡に関するお知らせ」

「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)」

「借入金の期限前返済及び金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」

GLP 投資法人 ( 3 2 8 1 )



## Investment In Modern Logistics Facilities

# ポートフォリオの質の向上に資する資産の入替えを実施

## 本取組みのポイント

1. 2物件を5,070百万円で売却することにより **売却益343百万円<sup>1</sup>を計上**
2. OTA<sup>2</sup>スキームを活用して取得価格を低減することにより **国道16号沿いの物件をNOI利回り5.9%<sup>3</sup>で取得**
3. 売却の手取金で金利の高い借入金を返済することにより **每期(巡航期)17百万円<sup>4</sup>の金利削減**

## 資産入替えの概要

- 入替えにより**築浅で残存賃貸借期間<sup>5</sup>8年の安定物件**を取得
- 資産入替え後も**同等の償却後利回り**を維持

	譲渡	取得
物件数	2	1
物件名	GLP 辰巳 II b GLP 成田 II	GLP 野田吉春
エリア	関東	関東
取得/譲渡(予定)日	2017年7月14日	2017年9月1日
(想定)取得価格 <sup>6</sup>	4,756 百万円	4,497 百万円
鑑定NOI利回り <sup>3</sup>	5.5%	5.9%
<b>償却後利回り<sup>7</sup></b>	<b>3.7%</b>	<b>3.9%</b>
WALE <sup>5</sup>	1.1年	8.4年
築年数 <sup>8</sup>	15.3年	4.4年

## 資産入替え時の物件取得

- OTA<sup>2</sup>スキームにより鑑定評価額の**14.5%ディスカウント<sup>9</sup>**で取得



GLP野田吉春

想定取得価格<sup>6</sup> 4,497 百万円

17年6月末  
鑑定評価額 5,260 百万円

**鑑定  
ディスカウント** **▲762 百万円  
(▲14.5%)**

## 借入金の返済

- 売却の手取金により金利の高い**長期借入金50億円を期限前返済**
- 金利スワップ解約等による**一時費用157百万円<sup>10</sup>を売却益の一部と相殺**

返済予定 借入金	5,000 百万円	返済予定日	借入期間	残期間 <sup>11</sup>	固定金利 <sup>12</sup>
		2017年7月31日	8年	4.4年	<b>1.20%</b>

(参考) 2016年12月実行の借入期間6年の借入金利率(固定金利): **0.53%**

## 本取組みの業績に与える影響<sup>13</sup>

- 2017年8月期の利益への一時的効果 +約155百万円
- 2018年8月期以降(巡航期)の利益への影響 +約17百万円

	2017年8月期への影響	2018年2月期への影響	2018年8月期以降 (巡航期)への影響
GLP 辰巳Ⅱb 及びGLP 成田Ⅱの 売却効果	<b>一時的効果</b>	償却後NOIの減少 ▲87百万円	<b>償却後NOIに対する影響</b>
	売却益等 <sup>14</sup> +313百万円 償却後NOIの減少 (約1.5か月分) ▲20百万円		償却後NOIの減少 ▲87百万円
GLP 野田吉春の 取得効果	2017年9月1日取得のため 影響なし	償却後NOIの増加 +101百万円 (うち、固都税が費用化されない ことによる影響額 14百万円)	償却後NOIの増加 +87百万円
上記の資産入替え に伴う リファイナンス効果	<b>一時的効果</b>	金利削減 <sup>17</sup> +17百万円	<b>金利削減効果</b>
	金利スワップ解約等による一時費用 <sup>15</sup> ▲157百万円 金利削減 <sup>16</sup> +5百万円		金利削減 <sup>17</sup> +17百万円

## 注記

### P.2

1. 売却予定価格から2017年2月期末の帳簿価額を差引いて簡易的に算定したものであり、実際にはこの金額とは異なる。
2. OTAの定義については、2015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」の「2. 本契約締結の理由」を参照。
3. 譲渡資産については、2017年2月末時点の調査報告書上のNOIを取得価格で除して算定。取得資産については、2017年6月末時点の鑑定評価書上のNOIを想定取得価格で除して算定。
4. 新規物件の取得のために、2017年9月1日に46億円(取得関連費用含む)の新規借入れを利率0.53%で行うと仮定したうえで、2017年8月期に借入金50億円を返済することにより発生しなくなる支払利息金額から、新規借入れに伴う支払利息金額を差引いて算出。なお、2017年9月1日の新規借入の利率0.53%は、2016年12月実行の借入期間6年の借入金の利率と同等と仮定した場合の利率であり、実際の利率とは異なる。
5. 「WALE(残存賃貸借期間)」は2017年2月末時点で記載。なお、譲渡物件については、取得価格で加重平均して算定。
6. 百万円未満を切り捨てて記載。なお、本投資法人がGLP野田吉春を実際に取得する価格は、MULプロパティ株式会社(以下「MULP」と)の合意に基づき、MULPの保有期間に概ね比例して遞減するが、保有期間中に発生した修繕費や資本的支出等の実績額により調整されるため、当該金額とは異なる可能性がある。
7. 2018年2月期における予算上の償却後NOIを(想定)取得価格で除して算定。
8. 2017年2月末時点の築年数を記載。なお、譲渡物件については、取得価格で加重平均して算定。
9. 2017年6月末の鑑定評価額と想定取得価格に基づいて算出した参考数値。
10. 現時点の概算値。最終的な金額は期限前返済日・金利スワップ契約の解約の直前に決定されるため、実際にはこの金額とは異なる。
11. 2017年7月31日から当初返済期日である2021年12月20日までの期間を記載。
12. 金利スワップの効果を勘案した利率を記載。

## 注記

### P.3

13. 下記の他に資産運用報酬の変動等による影響が見込まれる。
14. 売却価格から売却時点の帳簿価額、売却に要する各種費用及び売却により生じる控除対象外消費税の費用計上額を差し引いて算定。当該数値は現時点の参考数値であり、実際とは異なる可能性がある。
15. 現時点の概算値。最終的な金額は期限前返済日・金利スワップ契約の解約の直前に決定されるため、実際にはこの金額とは異なる。
16. 2017年7月31日に借入金50億円を返済した場合における、その返済に伴い発生しなくなる支払利息金額を記載。
17. 新規物件の取得のために、2017年9月1日に46億円(取得関連費用含む)の新規借入を利率0.53%で行うと仮定したうえで、2017年8月期に借入金50億円を返済することにより発生しなくなる支払利息金額から、新規借入に伴う支払利息金額を差引いて算出。2017年9月1日の新規借入の利率0.53%は、2016年12月実行の借入期間6年の借入金の利率と同等と仮定した場合の利率であり、実際の利率とは異なる。

## ディスクレーム

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての取得勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。GLP投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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。)が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本資料の内容は予告なしに変更される場合があります。

GLP投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。また、本資料には、GLP投資法人の将来の方針やGLP投資法人及び本資産運用会社の経営陣の意図、意見、期待などを反映する将来に関する見通しが含まれています。将来に関する見通しは将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を伴います。GLP投資法人の実際の業績は様々な理由により、将来に関する見通しと異なる場合があります。GLP投資法人及び本資産運用会社は、これらの将来に関する見通し等につき、今後の事象又は新たな発見に基づき更新する義務を負うものではなく、その方針も有していません。

なお、GLP投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

お問合せ先  
 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社  
 TEL:03-3289-9630  
<http://www.glpjreit.com/>