

平成 29 年 8 月 29 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である 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。）は、本日、下記の通り 4 物件の信託受益権（以下当該 4 物件又はその信託受益権を総称して「本 4 物件」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

物件名称	所在地	契約締結先 (取得先) (注 1)	取得予定日	取得予定価格	取得 資金
GLP 浦安	千葉県浦安市	三井住友ファイ ナンス&リース 株式会社	平成 35 年 2 月 28 日又は平成 30 年 3 月 1 日以降平成 35 年 2 月 28 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 10 営業日前ま でに指定した日 (注 2)	取得先の各物件の 取得価格（注 1 参 照）から、あらか じめ合意した一定 の調整を行って算 出される金額 (注 3)	未定 (注 4)
GLP 船橋Ⅱ	千葉県船橋市				
GLP 三郷	埼玉県三郷市				
GLP 舞洲Ⅰ	大阪府大阪市				

(注1) 三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）は平成 29 年 9 月 1 日付で取得価格合計 51,600 百万円（GLP 浦安 7,450 百万円、GLP 船橋Ⅱ 7,800 百万円、GLP 三郷 16,950 百万円、GLP 舞洲Ⅰ 19,400 百万円）でそれぞれ現受益者から各本 4 物件を取得する予定であり、SMFL は、SMFL の責に帰すべき事由によらずに各本 4 物件を取得できなかった場合、当該物件に係る売買契約を解除することができるものとされています。なお、本投資法人は、本 4 物件を一括して取得する予定です。

(注2) 本投資法人は、平成 29 年 9 月 1 日から平成 30 年 2 月 28 日までを対象期間として別途合意する取得価格を SMFL に支払う場合には、平成 30 年 2 月 28 日以前の日を取得日とすることができます。なお、取得予定日については決定次第改めてお知らせいたします。

(注3) 取得予定価格は、原則として、取得先の各本 4 物件の保有期間に概ね比例して逡減されますが、その概要については、後記「2. 本契約締結の理由」をご参照ください。なお、取得価格については決定次第改めて

てお知らせいたします。

(注4) 本4物件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いたします。

2. 本契約締結の理由

本投資法人は、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、安定的な収益を生み出す優良な先進的物流施設の取得機会を確保するものです。本4物件それぞれの特徴は以下の通りです。

■ GLP 舞洲 I

- ✓ 大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイ2基を備え、マルチテナント仕様で設計された汎用性の高い最新鋭の大型物流施設です。
- ✓ 免震構造が採用されており、BCP（事業継続計画）を意識するテナントに対する訴求力も高い物件です。
- ✓ 阪神高速湾岸線「湾岸舞洲」ICより約1.6kmに立地し、大阪駅から10km圏内と一大消費地である大阪圏に至近で、消費財の配送拠点として利便性の高い立地です。
- ✓ 大阪港のみならず、神戸港、関西国際空港へのアクセスにも優れており、古くから物流施設が集積する物流適地です。

■ GLP 三郷

- ✓ 都心から20km圏と巨大消費地である東京に近接し、東京外環自動車道と常磐自動車道が結節する「三郷」JCTから至近で、関東圏全域をカバーできる競争力の高い立地です。
- ✓ 様々な温度帯の冷凍冷蔵設備を設置できる構造で設計された、高い床荷重と天高を備えた汎用性の高い物件です。
- ✓ 大手小売企業が、温度管理の必要な食品や飲料を関東圏の小売店舗に配送する拠点として竣工以来利用しており、超長期の賃貸借契約を締結しています。

■ GLP 浦安

- ✓ 首都高速湾岸線「浦安」ICより約3.4kmに位置し、都心から15km圏内と大消費地に近く、消費財の配送拠点として最適な立地です。
- ✓ 大手メーカーが東日本全域をカバーする拠点として竣工以来入居しています。
- ✓ GLPグループ（注1）が開発した大型物流施設であり、10mの広い庇を有する両面接車バースを備え、天候に左右されることなくスピーディーで効率的な入出庫が可能です。

■ GLP 船橋 II

- ✓ GLPグループが外部から物件を取得後、マルチテナント対応工事を行い、リテナントを実施した大型物流施設です。
- ✓ 倉庫棟2棟及び事務所棟からなる、高い床荷重と天高を備えた汎用性の高い物件です。
- ✓ 船橋エリアは古くから物流拠点が集積する物流適地であり、底堅い需要が見込める立地です。

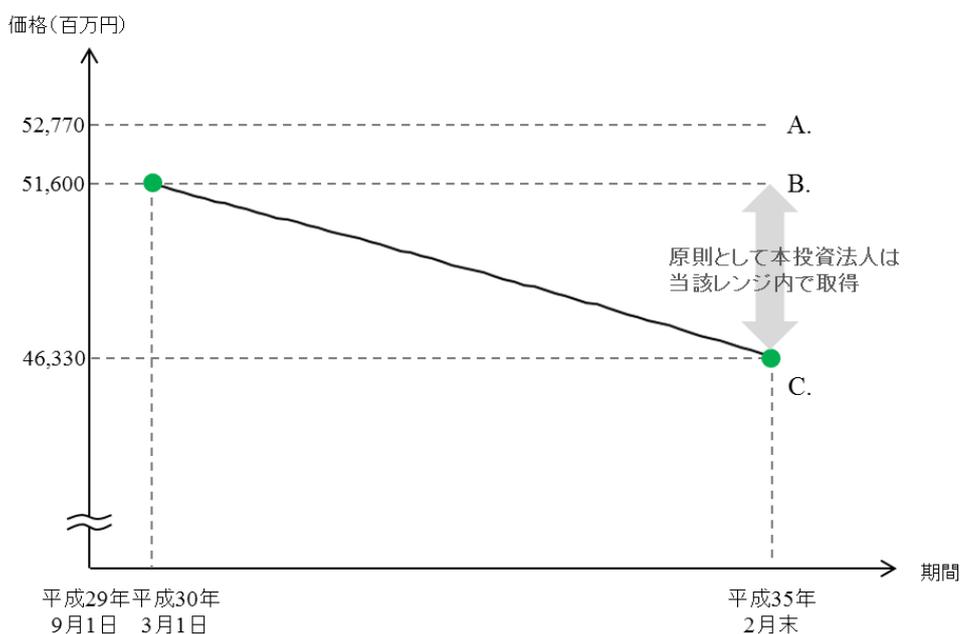
本4物件は、本投資法人のスポンサーであるGLPグループが保有・運営する優先交渉権対象物件となります。本資産運用会社は、随時、優先交渉権対象物件からの取得についてスポンサーと交渉を行っており、本4物件について、現時点におけるスポンサーによる売却と売買価格について合意に至りました。しかしながら、スポンサーの非上場化手続きが完了していないことが本投資法人の資金調達に及ぼしうる影響等を勘案し、本投資法人において適切と判断する時期及び方法による資金調達により本4物件を取得するため、SMFL（注2）との協働により、本4物件を一時的にSMFLが保有したうえで、取得予定期間中に本投資法人が取得するアレンジを採用することとしました。取得予定価

格は、平成 30 年 3 月 1 日に取得する場合には SMFL による取得価格と同額となり、同日後に取得する場合には、SMFL による取得価格から、平成 30 年 3 月 1 日から本投資法人による本 4 物件取得時点までに SMFL が得た各本 4 物件に係る NCF（注 3）からあらかじめ定められた利回りにより計算される金額及び一定の諸経費を控除した額であり、平成 30 年 3 月 1 日以後の SMFL の本 4 物件の保有期間に概ね比例して逓減する金額（注 4）となる見込みです。これにより、本投資法人は、取得予定期間中の本投資法人が指定したタイミングで、SMFL が GLP グループから取得する価格又は当該価格から一定程度逓減させた価格で、本 4 物件を取得することができる見込みであるため、かかる契約形態による物件取得は、柔軟な取得機会の確保と取得価格の上限の確定につながり、本投資法人の利益に資するものと考えています（注 5）。なお、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ており、特に今回のアレンジでは取得価格の低減よりも時期の調整を主目的としています。

今後も競争力の高いポートフォリオの構築を目指し、OTA の取組み等も検討していきます。

- (注1) GLP グループとは、本投資法人のスポンサー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・リミテッド（以下「GLP」といいます。）及びそのグループ会社のことをいいます。
- (注2) SMFL 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-（安定的）が付与されています。
- (注3) NCF は、その期間に発生した賃貸収入から賃貸費用及び資本的支出を控除して算出されます。
- (注4) 下記<参考>取得価格の逓減のイメージ図をご参照ください。
- (注5) 本 4 物件の取得価格の基準となる金額は SMFL の本 4 物件保有期間に概ね比例して逓減する金額となる見込みであり、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>本 4 物件にかかる取得予定価格合計の逓減のイメージ図



- A. 平成 29 年 8 月 20 日時点の鑑定評価額
- B. 平成 29 年 9 月 1 日に SMFL が GLP グループから取得する予定価格／GLP 投資法人が SMFL から取得する上限価格
- C. 本書の日付現在における各本 4 物件の賃貸条件が維持されることを前提とした場合の GLP 投資法人が SMFL から取得する下限価格

(注) 上記は、SMFLの本4物件の保有期間(本投資法人による取得時期)に応じた取得価格の推移イメージ図であり、かかる金額は、取得実行日に応じて遞減する見込みです。また、実際の取得価格は、SMFLが本4物件から得る賃貸収益の額や、金利動向等により変動することとなっているため、上記のイメージとは異なる可能性があります。

3. 本4物件の内容

本4物件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4物件の取得時における種類を記載しています。
- ② 「取得予定年月日」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4物件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 「PM会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ⑯ 「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。
- ⑰ 「鑑定評価額」は、平成29年8月20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。

- ⑱ 「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。
- ⑲ テナントの内容の「年間賃料」は、平成 29 年 7 月 31 日現在における各不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ⑳ テナントの内容の「敷金・保証金」は、各信託受益権の平成 29 年 7 月 31 日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ㉑ 「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。
- ㉒ 「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 浦安

物件名称	GLP 浦安	
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. 本契約の概要に記載のとおり	
取得予定価格	上記1. 本契約の概要に記載のとおり	
信託設定日	平成14年8月28日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成39年9月30日	
土地	所在地	千葉県浦安市港76番地4(地番)
	面積	16,054.00 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	平成15年4月7日
	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建
	延床面積	25,839.60 m ²
	用途	倉庫、事務所
所有形態	所有権	
マスターリース会社	GLP 浦安有限会社	
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(注1)	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	7,540百万円	
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	日通・パナソニック ロジスティクス株式会社
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	25,839.60 m ²
	賃貸可能面積	25,839.60 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	旧所有者と千葉県との間で平成14年10月2日付で緑化協定書が締結されており、信託受益者は、本件土地の一定部分(事業敷地面積の約20%)を緑地として適正に維持管理するとともに、千葉県の求めに応じて必要な報告を行うなどの同協定上の義務を承継しています。	
	(注1) 信託受託者は、平成29年9月1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。	

鑑定評価額	7,540百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年8月20日

項目	内容	概要等
収益価格	7,540百万円	
直接還元法による価格	7,680百万円	
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	327百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純利益	322百万円	
還元利回り	4.2%	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	7,480百万円	
割引率(1年度)	4.1%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
割引率(2~10年度)	4.2%	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	4.3%	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	7,300百万円	
土地比率	73.7%	
建物比率	26.3%	

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

(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30年2月期末以後、本4物件の取得日までの間の各決算期末において、本4物件に係る鑑定評価額を継続的にお知らせする予定です。

GLP 船橋Ⅱ

物件名称	GLP 船橋Ⅱ (①A棟、②B棟)	
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. 本契約の概要に記載のとおり	
取得予定価格	上記1. 本契約の概要に記載のとおり	
信託設定日	平成29年9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44年9月30日	
土地	所在地	千葉県船橋市潮見町6番地1(地番)
	面積	16,346.00 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	300%/70%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	①平成元年1月13日 ②平成元年1月13日
	構造と階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	延床面積	①18,634.06 m ² ②16,147.81 m ²
	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP 船橋2 有限会社	
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(注1)	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	8,130 百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	主なテナント	株式会社富士ロジテック・ネクスト
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	34,349.01 m ²
	賃貸可能面積	34,699.09 m ²
	稼働率	99.0%
特記事項	-	
	(注1) 信託受託者は、平成29年9月1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。	

鑑定評価額	8,130百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成29年8月20日

項目	内容	概要等
収益価格	8,130百万円	
直接還元法による価格	8,320百万円	
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	363百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純利益	349百万円	
還元利回り	4.2%	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	7,930百万円	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	3,530百万円	
土地比率	78.0%	
建物比率	22.0%	

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

(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30年2月期末以後、本4物件の取得日までの間の各決算期末において、本4物件に係る鑑定評価額を継続的にお知らせする予定です。

GLP 三郷

物件名称	GLP 三郷	
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. 本契約の概要に記載のとおり	
取得予定価格	上記1. 本契約の概要に記載のとおり	
信託設定日	平成17年11月29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44年9月30日	
土地	所在地	埼玉県三郷市泉三丁目1番地3(地番)
	面積	38,992.48 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/70%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	平成18年1月25日
	構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺4階建
	延床面積	45,807.25 m ²
	用途	倉庫・事務所
所有形態	所有権	
マスターリース会社	GLP 三郷有限会社	
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(注1)	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	17,700百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	主なテナント	合同会社西友
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	46,892.00 m ²
	賃貸可能面積	46,892.00 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	-	
	(注1) 信託受託者は、平成29年9月1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。	

鑑定評価額	17,700 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 8 月 20 日

項目	内容	概要等
収益価格	17,700百万円	
直接還元法による価格	18,000百万円	
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	742百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純利益	738百万円	
還元利回り	4.1%	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	17,400百万円	
割引率	3.9%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.3%	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	10,200百万円	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	

(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「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>
--------------------	---

(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30年2月期末以後、本4物件の取得日までの間の各決算期末において、本4物件に係る鑑定評価額を継続的にお知らせする予定です。

GLP 舞洲 I

物件名称	GLP 舞洲 I	
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 に記載のとおり	
取得予定価格	上記 1. 本契約の概要 に記載のとおり	
信託設定日	平成 17 年 7 月 15 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 44 年 9 月 30 日	
土地	所在地	大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目 1 番 66 号 (住居表示)
	面積	25,834.92 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	300%/70%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 18 年 7 月 10 日
	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根 6 階建
	延床面積	68,476.52 m ²
	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP 舞洲 1 有限会社	
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 (注 1)	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	19,400 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
	主なテナント	アスクル株式会社
	年間賃料	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
	賃貸面積	72,948.78 m ²
	賃貸可能面積	72,948.78 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	-	
	(注 1) 信託受託者は、平成 29 年 9 月 1 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。	

鑑定評価額	19,400 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	平成 29 年 8 月 20 日

項目	内容	概要等
収益価格	19,400百万円	
直接還元法による価格	19,600百万円	
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	882百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純利益	863百万円	
還元利回り	4.4%	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	19,200百万円	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	12,300百万円	
土地比率	36.7%	
建物比率	63.3%	

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

(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30年2月期末以後、本4物件の取得日までの間の各決算期末において、本4物件に係る鑑定評価額を継続的にお知らせする予定です。

4. 契約締結先の概要

商号	三井住友ファイナンス&リース株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 富樫 和久 代表取締役社長 橘 正喜
事業内容	各種物品の賃貸・延払事業、営業貸付事業等
資本金	150億円
主な株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ (60%) 住友商事株式会社 (40%)
設立年月日	昭和38年2月
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。
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

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。なお、本契約締結先であり、前所有者・信託受益者であるSMFLは特別な利害関係にある者以外ですが、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・リミテッドの子会社等からの取得に際し、同時に本投資法人との間で売買契約を締結して、いわゆるブリッジとして保有する者であるため、前々所有者・信託受益者以前についても記載しています。

物件名 (所在地)	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者	前々々々所有者・ 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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
GLP 浦安 (千葉県浦安市)	①深江浜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・リミテッドの子会社等に当たる特定目的会社 ③投資運用を目的として取得（保有期間：1年超）	①浦安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・リミテッドの子会社等に当たる特定目的会社 ③開発を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	平成27年9月	平成14年8月（土地）	

物件名 (所在地)	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者	前々々々所有者・ 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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
GLP 船橋Ⅱ (千葉県船橋市)	①船橋2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・リミテッドの子会社等に当たる特定目的会社 ③投資運用を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	平成18年5月		
GLP 三郷 (埼玉県三郷市)	①三郷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・リミテッドの子会社等に当たる特定目的会社 ③開発を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	平成17年11月（土地）		
GLP 舞洲Ⅰ (大阪府大阪市)	①舞洲1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・リミテッドの子会社等に当たる特定目的会社 ③開発を目的として取得（保有期間：1年超）	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	平成17年7月（土地）		

6. 利害関係人等との取引

本契約締結先である SMFL は、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、本 4 物件の SMFL への売主は、いずれも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・リミテッドの子会社等であり、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、本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します。SMFL は、本 4 物件の取得と同時に本投資法人との間で売買契約を締結し、本 4 物件をいわゆるブリッジとして保有するものであり、本投資法人による取得価格は SMFL による本 4 物件の取得価格を基準として定められることとなるため、本資産運用会社は、本 4 物件の取得に係る取引を行うに当たり、利害関係人との取引に準ずるものとして取り扱うこととし、当該利害関係人取引規程に定める手続き（平成 29 年 8 月 28 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の投信法第 201 条の 2 に定める同意を含みます。）を経ています。

また、本 4 物件の PM 会社となるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社は、本資産運用会社の主要株主かつ親会社であり、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、本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します。そこで、本資産運用会社は、本投資法人による取得前の本 4 物件についてプロパティ・マネジメント業務の委託が同社へなされるに当たり、当該利害関係人取引規程に定める手続き（平成 29 年 8 月 28 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の投信法第 201 条の 2 に定める同意を含みます。）を経ています。なお、本投資法人が本 4 物件を取得する際には、本資産運用会社は、同社へプロパティ・マネジメント業務を新たに委託する予定であり、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

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

本契約締結が業績に与える影響はありません。なお、本 4 物件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いたします。

9. 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

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定物件

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、に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）に該当します。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本契約に規定される SMFL による解約条項等の内容は以下の通りです。

本投資法人の責に帰すべき事由に基づく本契約上の債務不履行があった場合、又は本投資法人が本 4 物件の売買の実行に必要な資金調達完了できないこと等を理由に本契約が終了した場合、本投資法人は、当該時点において取得したと仮定した場合の各本 4 物件の取得予定価格から一定

額を控除して得られる違約金（注1）を、SMFLに支払うものとされており、違約金を超える損害等が生じた場合には、当該超過額の損害等の賠償又は請求を妨げないとされています。

もともと、本4物件の取得の実行に必要な資金調達完了しなかった場合であっても、本投資法人が、取得実行日当日までに書面で本契約を終了させない旨の申出をした場合には、本契約は終了しないものとされており、この場合には、本投資法人の資金調達が完了していないことを理由に違約金の支払いを求められることはありません。また、本投資法人が取得予定期間満了日の6ヶ月前までに取得予定期間中に本4物件の取得を行う旨の通知を行わなかった場合には、本投資法人は上記違約金と同額の契約終了時支払金を支払うものとされており、本投資法人において取得予定期間中に資金調達を行うことができず又はそれが困難であると見込まれる場合には、契約終了時支払金の支払いにより、本契約を終了させることができることとなっています。（注2）（注3）

（注1）契約終了の時期及び賃貸条件等の変動等により、違約金の額は変動します。

（注2）平成29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、1,395百万円となっています。本書の日付現在における各本4物件の賃貸条件が維持されることを前提とした場合、本投資法人が取得予定期間満了日の6ヶ月前までに取得を行わないと判断した場合の契約終了時支払金の額は、SMFLによる各本4物件の取得価格の5%相当額（2,580百万円）となりますが、取得予定期間満了日までは5年半の期間があるため、契約終了時支払金を支払う可能性が相応に見込まれることとなった場合にこれに備えた積立金等の資金手当を行うことは可能であり、財務上大きな負担を生じることなく十分資金手当てができるものと考えています。

（注3）本投資法人の責めに帰すべき事由により本契約上の債務不履行が生じた場合等には、上記の違約金に加え、SMFLに生じた損害等を賠償することとされていますが、資金調達以外の本投資法人の責に帰すべき事由により債務不履行が生じることが想定し難いことから、かかる違約金を超えた損害賠償責任が生じる可能性は限定的であると考えています。

（3） その他（フォワード・コミットメント期間におけるマスターリース契約について）

「参考資料2. 本件取得に係るストラクチャー図」に記載のとおり、本4物件は本日現在、GLP浦安有限会社、GLP船橋2有限会社、GLP三郷有限会社、GLP舞洲1有限会社をマスターレシーとして、パス・スルー方式によるマスターリース契約が締結されています。

平成29年9月1日付で本4物件をSMFLが取得することに伴い、本投資法人による取得予定期間である平成30年3月1日の翌日以後、本投資法人による取得までの間、本投資法人は、本4物件につきマスターリース契約を締結することにつき合意しています。当該契約は賃料保証型マスターリース契約ですが、マスターリース賃料は、エンドテナントとの賃貸借契約期間を勘案してあらかじめ決められた数回のタイミングで、その時々エンドテナント賃料を反映して設定されるため、エンドテナント賃料との乖離が生じにくくなっています。

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 浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 29 年 8 月 18 日	0	82,849	14.3
未定	GLP 船橋 II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 29 年 8 月 18 日	0	262,847	14.7
未定	GLP 三郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 29 年 8 月 18 日	0	211,734	12.9
未定	GLP 舞洲 I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 29 年 8 月 18 日	0	407,302	2.4

- (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「地震リスク診断評価報告書」によるものです。

新規4物件の取得に関する売買契約の締結を発表

本取組みの概要

2017年8月29日に優先交渉権対象物件¹である4物件(以下「本4物件」)について

- GLPグループから三井住友ファイナンス&リース株式会社(以下「SMFL」)に本4物件の売却契約を締結
- SMFLとGLP投資法人(以下「GLP J-REIT」)との間で本4物件の売買契約を締結



本取組みにより

関東・関西の伝統的な物流プライムエリアに立地する4物件の取得機会を確保



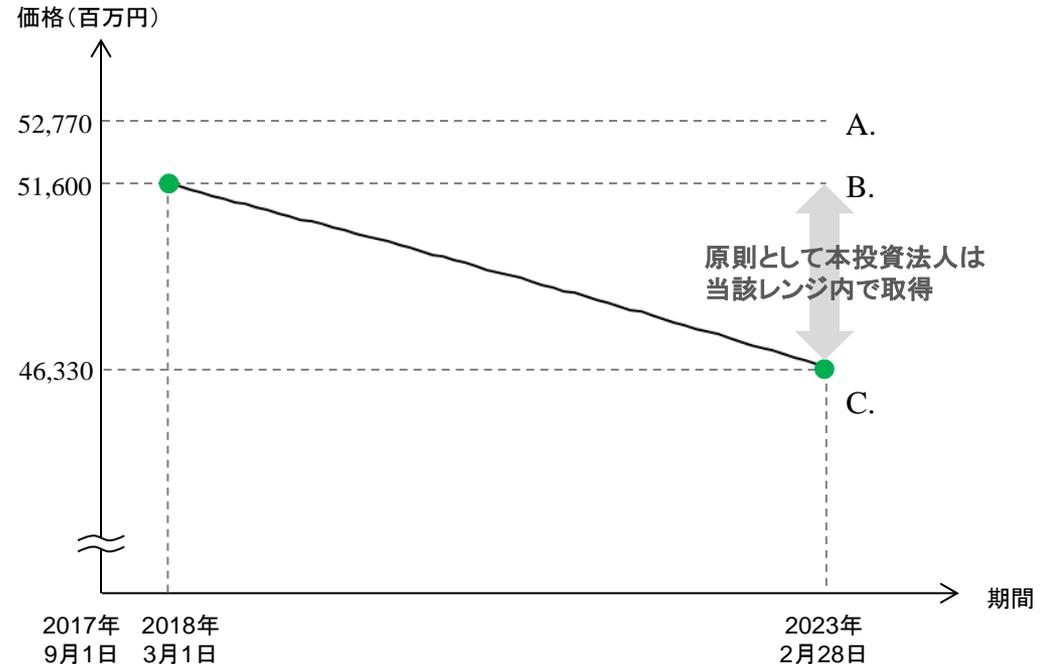
1.「優先交渉権対象物件」とは、物件情報提供契約に基づく優先的な情報提供(Right of First Look “RoFL”)の対象物件をいう。同契約においては、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせることとされている。ただし、GLPグループは、本投資法人に当該物件を売却する義務を負わない。

柔軟な取得機会の確保と取得価格の上限の確定が可能に

SMFLとGLP J-REITの売買契約の内容

取得予定日	2023年2月28日又は 2018年3月1日以降2023年2月28日までの間のGLP J-REITが指定したタイミング
取得予定価格	SMFLがGLPグループから取得する価格（計516億円）又はその価格から一定程度逡減した価格
その他特約	2018年3月1日の翌日以降GLP J-REITによる取得までの間、GLP J-REITは賃料保証型のマスターリース契約を締結

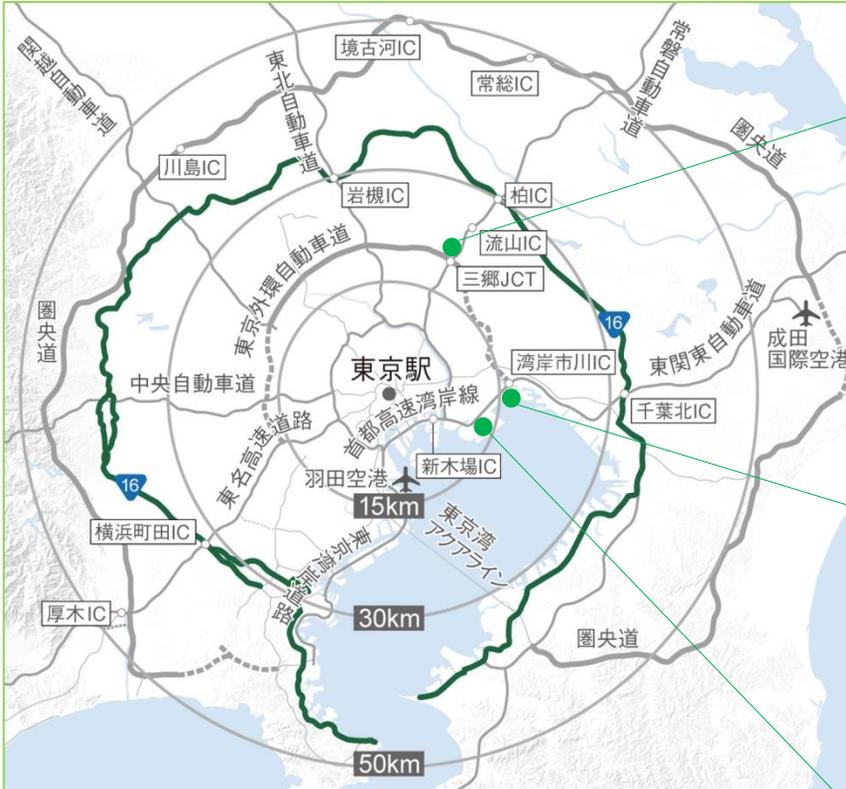
本4物件にかかる
取得予定価格合計の逡減のイメージ図



- A. 平成29年8月20日時点の鑑定評価額
- B. 平成29年9月1日にSMFLがGLPグループから取得する予定価格／GLP投資法人がSMFLから取得する上限価格
- C. 本書の日付現在における各本4物件の賃貸条件が維持されることを前提とした場合のGLP投資法人がSMFLから取得する下限価格

関東・関西の伝統的な物流プライムエリアに立地する 4物件の取得機会を確保

取得予定物件のうちGLP 三郷、GLP 浦安、GLP船橋Ⅱの3物件は、国道16号線の内側の、首都圏物流網の要として長年位置づけられた物流集積地に所在しており、現在では新規の供給が希少なエリアに位置しています。また、取得予定物件のうちGLP 舞洲Ⅰは、大阪駅から10km圏内と大消費地に近接しており、配送の利便性に優れた立地競争力の高いエリアに位置しています。



GLP 三郷



GLP 船橋Ⅱ



GLP 浦安



GLP 舞洲Ⅰ



GLP 舞洲 I

ダブルランプウェイを備えた免震構造の最新鋭物流施設

開発¹



最新鋭物流施設

- 大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイ2基を備え、マルチテナント仕様で設計された汎用性の高い大型物流施設です。
- 免震構造が採用されており、BCP(事業継続計画)を意識するテナントに対する訴求力も高い物件です。

大阪駅から10km圏内の好立地

- 阪神高速湾岸線「湾岸舞洲」ICより約1.6kmに立地し、一大消費地である大阪圏に至近で、消費財の配送拠点として利便性の高い立地です。
- 大阪港のみならず、神戸港、関西国際空港へのアクセスにも優れているおり、古くから物流施設が集積する物流適地です。



1. 「開発」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件をいい、開発ファンド等を通じた開発物件を含む。以下同じ。

GLP 三郷

都心から20km圏内に位置する長期安定稼働物件

開発



都心から20km圏内

- 都心から20km圏と巨大消費地である東京に近接し、東京外環自動車道と常磐自動車道が結節する「三郷」JCTから至近で、関東圏全域をカバーできる競争力の高い立地です。

長期リースに基づいた安定性

- 様々な温度帯の冷凍冷蔵設備を設置できる構造で設計された、高い床荷重と天高を備えた汎用性の高い物件です。
- 大手小売企業が、温度管理の必要な食品や飲料を関東圏の小売店舗に配送する拠点として竣工以来利用しており、超長期の賃貸借契約を締結しています。



GLP 浦安

開発

GLP 船橋Ⅱ

1
アキュイジション

都心から15km圏内の抜群の立地

- 首都高速湾岸線「浦安」ICより約3.4kmに位置し、都心から15km圏内と大消費地に近く、消費財の配送拠点として最適な立地です。
- 大手メーカーが東日本全域をカバーする拠点として竣工以来入居しています。
- GLPグループが開発した大型物流施設であり、10mの広い庇を有する両面接車バースを備え、天候に左右されることなくスピーディーで効率的な入出庫が可能です。

マルチ化対応済み物流施設

- GLPグループが外部から物件を取得後、マルチテナント対応工事を行い、リテナントを実施した大型物流施設です。
- 倉庫棟2棟及び事務所棟からなる、高い床荷重と天高を備えた汎用性の高い物件です。
- 船橋エリアは古くから物流拠点が集積する物流適地であり、底堅い需要が見込める立地です。



GLP 浦安



GLP 船橋Ⅱ

1. 「アキュイジション」とは、GLPグループが第三者から取得した物件をいう。

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/>