

2020年7月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名

G L P 投 資 法 人
代表者名 執 行 役 員 三浦 嘉之
(コード番号：3281)

資産運用会社名

G L P 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 三浦 嘉之
問合せ先 執行役員 CFO 兼経営企画部長 三木 久武
(TEL. 03-3289-9630)

資産の譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことにつき決定し、実行いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	特定資産の種類	鑑定評価額 (注1)	譲渡価格 (注2)	帳簿価額 (注3)	譲渡価格と 帳簿価額の差額
関西圏-12	GLP 西神	国内不動産 信託受益権	1,640 百万円	1,931 百万円	1,396 百万円	534 百万円

(注1) 2020年2月期末を価格時点とする不動産鑑定士による調査価額を記載しています。

(注2) 「譲渡価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注3) 「帳簿価額」は、2020年7月30日時点の想定帳簿価額を百万円未満の金額を切り捨てて記載しております。

- | | |
|-------------|---|
| (1) 契約締結日 | 2020年7月30日 |
| (2) 譲渡日 | 2020年7月30日 |
| (3) 譲渡先 | 後記「4. 譲渡先の概要」参照 |
| (4) 決済方法 | 引渡時に全額受領 |
| (5) 譲渡資金の使途 | 売却益相当額は投資主に配当として還元、残金は主に将来の物件取得資金等に充当するため、手元資金とします。 |

2. 譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの質・収益性に鑑み、適切なタイミング及び価格で資産の譲渡を行うことで、譲渡資産の売却益相当額を配当として投資主に還元することを目指しています。

本譲渡については、物流不動産への旺盛な需要を捉えて、鑑定評価額を18%上回る譲渡価格にて実現でき、売却益相当額は492百万円(注)となる見込みです。本譲渡により得られる資金については、売却益相当額を投資主に配当として還元するほか、将来の物件取得資金への充当をはじめ、市況に応じた投資主価値の向上に資する各種施策に機動的に活用する予定です。

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保及び競争力の高い優良なポートフォリオの更なる強化のため、今後も時宜を捉えた資産入替を行って参ります。

(注) 譲渡価格と2020年7月30日時点の想定帳簿価額の差額から売却諸経費を控除して算出しています。

3. 譲渡資産の内容

本譲渡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、本譲渡資産の譲渡時における種類を記載しています。
- (2) 「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。
- (3) 「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。
- (4) 「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。
- (5) 「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。
- (6) 「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。
- (7) 「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。
- (8) 「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。
- (9) 「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。
- (10) 「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。
- (11) 「鑑定評価額」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一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による2020年2月29日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
- (12) 「テナントの内容」の「テナントの総数」は、各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す。
- (13) 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、本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賃貸面積の合計を記載しています。
- (14) 「その他特記すべき事項」には、以下の事項を含む、本日現在において各不動産の権利関係・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

(関西圏-12) GLP 西神

物 件 名 称	GLP 西神	
特 定 資 産 の 種 類	国内不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2014年9月2日	
取 得 価 格	1,470 百万円	
信 託 設 定 日	2014年9月2日	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2024年9月30日	
土 地	所 在 地 (住居表示)	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番1号
	面 積	5,489.57 m ²
	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	1995年12月19日
	構 造 と 階 数	鉄骨造陸屋根4階建
	延 床 面 積	8,564.44 m ²
	用 途	倉庫・事務所
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	1,640 百万円	
価 格 時 点	2020年2月29日	
鑑 定 評 価 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	株式会社新開トランスポートシステムズ
	年 間 賃 料	非開示(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)
	賃 貸 面 積	9,533.88 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	9,533.88 m ²
	稼 働 率	100.0%
そ の 他 特 記 す べ き 事 項	-	
(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。		

4. 譲渡先の概要

本譲渡資産の譲渡先は1社ですが、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 媒介の概要

本譲渡に係る媒介業者及び媒介手数料は、以下の通りです。

(1) 媒介業者の概要

名 称	シービーアールイー株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長兼 CEO 坂口英治
事 業 内 容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資 本 金	7億7,100万円
設 立 年 月 日	1970年2月21日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係、人的関係又は取引関係	本投資法人及び本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、人的関係又は取引関係はありません。

(注) 媒介業者より承諾が得られなかったため開示していません。

(2) 媒介手数料の概要

媒介業者より承諾が得られなかったため開示していません。

6. 今後の見通し

本譲渡が運用状況に与える影響は軽微であり、2020年6月23日付プレスリリース「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」にて公表した、2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月末日)及び2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月末日)における本投資法人の運用状況の予想から変更はございません。

7. 鑑定評価書の概要

(関西圏-12) GLP 西神

鑑定評価額	1,640 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	2020年2月29日

項目	内容	概要等
収益価格	1,640 百万円	
直接還元法による価格	1,660 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	89 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	84 百万円	
還元利回り	5.1 %	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	1,620 百万円	
割引率	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	5.4 %	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定

(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 : <https://www.glpjreit.com/>

< 添付資料 >

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得日
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	22,700	3.5	31,300	2013年1月4日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.8	6,830	2013年1月4日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.2	9,920	2013年1月4日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.8	6,090	2013年1月4日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野II	15,220	2.4	20,100	2013年1月4日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.3	2,090	2013年1月4日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.8	14,400	2013年1月4日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.4	2,890	2013年1月4日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	2.9	26,200	2013年1月4日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.1	9,990	2013年1月4日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.7	5,390	2013年1月4日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷II	9,780	1.5	14,100	2013年1月4日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷II	14,868	2.3	22,000	2013年1月4日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.8	6,770	2013年2月1日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.2	10,000	2013年10月1日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋III	3,050	0.5	4,340	2013年10月1日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.0	8,070	2013年10月1日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安III	18,760	2.9	22,800	2014年3月3日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳IIa	6,694	1.0	8,580	2014年4月1日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京II	36,373	5.6	47,400	2014年9月2日
関東圏	関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.4	3,140	2014年9月2日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.8	12,800	2015年9月1日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.8	5,570	2015年9月1日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.3	10,600	2015年9月1日
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.4	2,950	2016年1月15日
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP市川塩浜(注4)	15,500	2.4	17,900	2016年9月1日
関東圏	関東圏-29	GLP 厚木II	21,100	3.3	24,200	2016年9月1日
関東圏	関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.7	11,800	2016年9月1日
関東圏	関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.7	5,370	2017年9月1日
関東圏	関東圏-32	GLP 浦安	7,440	1.2	7,910	2018年3月1日
関東圏	関東圏-33	GLP 船橋II	7,789	1.2	8,480	2018年3月1日
関東圏	関東圏-34	GLP 三郷	16,939	2.6	19,000	2018年3月1日
関東圏	関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.8	18,900	2018年9月3日
関東圏	関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.9	6,200	2018年9月3日
関東圏	関東圏-37	GLP 横浜(注4)	16,148	2.5	17,000	2020年7月1日
関東圏	関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.9	12,400	2020年7月1日
関東圏	関東圏-39	GLP 船橋IV	7,710	1.2	8,240	2020年7月1日
関東圏	関東圏-40	GLP 東扇島II	2,365	0.4	2,510	2020年7月1日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.7	6,390	2013年1月4日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	1.2	9,420	2013年1月4日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲II	9,288	1.4	12,200	2013年1月4日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3	2,790	2013年1月4日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.8	6,130	2013年1月4日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	3.9	30,500	2013年1月4日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	0.3	2,380	2013年1月4日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.4	2,990	2013年1月4日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3	2,260	2013年2月1日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲II	3,430	0.5	4,340	2013年10月1日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.4	3,290	2014年9月2日
関西圏	関西圏-13	GLP 福崎	3,928	0.6	4,870	2014年9月2日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.1	7,610	2015年5月1日
関西圏	関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.7	4,880	2016年9月1日

地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得日
関西圏	関西圏-16	GLP 舞洲 I	19,390	3.0	19,400	2018年3月1日
関西圏	関西圏-17	GLP 大阪	36,000	5.6	37,200	2018年9月3日
関西圏	関西圏-18	GLP 摂津	7,300	1.1	7,630	2018年9月3日
関西圏	関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.4	2,810	2018年9月3日
関西圏	関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.7	4,720	2018年9月3日
関西圏	関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.3	8,660	2018年9月3日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.1	867	2013年1月4日
その他	その他-2	GLP 富谷	3,102	0.5	3,890	2013年1月4日
その他	その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.6	4,590	2013年1月4日
その他	その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.4	2,810	2013年1月4日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	1.0	8,360	2013年1月4日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.2	1,690	2013年1月4日
その他	その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.4	2,880	2013年1月4日
その他	その他-8	GLP 基山	5,278	0.8	5,930	2013年1月4日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	0.9	6,940	2013年2月1日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.2	2,380	2013年10月1日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.6	4,310	2013年10月1日
その他	その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.3	2,360	2013年10月1日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,748	1.7	14,300	2014年3月3日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2	1,650	2014年9月2日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.6	4,420	2014年9月2日
その他	その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	1.5	11,000	2015年9月1日
その他	その他-20	GLP 富谷 IV	5,940	0.9	6,480	2016年9月1日
その他	その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	2.0	13,100	2018年3月1日
その他	その他-22	GLP 岡山総社 II	12,700	2.0	12,800	2018年3月1日
その他	その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3	2,040	2018年9月3日
合計			644,878	100.0	767,497	—

- (注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各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。なお、2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備が付帯している13物件については、当該物件の取得価格に当該太陽光発電設備の取得価格を合算して記載しています。
- (注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得価格の比率であり、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、2020年2月末日時点における保有資産については、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2020年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を、また、2020年7月1日付取得の「GLP 横浜」、「GLP 川島」、「GLP 船橋IV」及び「GLP 東扇島II」については2020年4月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、それぞれ記載しています。
- (注4) GLP・MFLP 市川塩浜の鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分(50%)、「GLP 横浜」の鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分(40%)に基づく価格をそれぞれ記載しています。