

2023年9月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

GLP 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

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 三浦嘉之
問合せ先 執行役員 CFO 八木場真二
(TEL. 03-6897-8810)

再開発プロジェクト（資産の譲渡（建物）及び取得（優先出資証券）
並びに優先交渉権の取得）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、本投資法人の保有物件である「GLP 習志野Ⅱ」（以下「本物件」といいます。）について、GLP グループ¹のサポートを通じた再開発プロジェクト（以下「本再開発プロジェクト」といいます。）を実行することを決定いたしましたので、下記の通りお知らせ致します。

本再開発プロジェクトにおいて、本投資法人は、開発事業者となる Acacia 特定目的会社²（以下「本特定目的会社」といいます。）に対し、本物件の建物部分を譲渡（以下「本譲渡」といいます。）するとともに、本特定目的会社の優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）の一部を取得（以下「本取得」といいます。）し、本土地に再開発される建物の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得いたします。

本投資法人は、豊富なスポンサーパイプラインを活かした外部成長、力強い賃料成長に基づく内部成長、豊富な含み益を還元する物件売却という 3 つの成長戦略の実行を通じ、投資主価値の最大化を企図しております。こうした成長戦略に加え、GLP グループの有する開発ノウハウを活用した Value Add（以下「バリューアッド」といいます。）³の取組みにより、更なる投資主価値の向上を企図しており、本再開発プロジェクトは、その取組みの一環になります。

1. 本再開発プロジェクトの実施目的及び理由

本投資法人は、バリューアッドの取組みの一環として、スポンサーである GLP グループの物件開発力を活用し、物件のスペックアップによる「NOI ポテンシャルの最大化」及び物件の耐久性向上に伴う「ライフサイクルコストの最小化」を通して、本投資法人が保有する物件が持つ

¹ 本投資法人のスポンサーの親会社である GLP Pte. Ltd.及びそのグループ会社のことをいいます。以下同じです。

² 本特定目的会社と本投資法人、本資産運用会社及び GLP グループとの間に、本投資法人による本優先出資証券の取得を除き、資本・人的関係はありません。

³ 「Value Add」とは、物流施設への設備の設置や増築、再開発等の取組みによりテナントに付加価値を提供することをいいます。以下同じです。

NOIのポテンシャルを最大化する再開発の取組みを検討しています。

本投資法人は、「GLP 習志野Ⅱ」について、物流プライムエリア（注1）に所在し、最先端の先進的物流施設を再開発することによって、NOIの大幅な向上が期待できる物件であると考えており、本再開発プロジェクトの実施の検討を行ってまいりました。このたび、長期安定的な収益基盤の構築、競争力向上等、本投資法人保有資産の価値最大化を図るため、本物件の建物部分を本特定目的会社に譲渡するとともに、本特定目的会社から本優先交渉権を取得することで、将来の本土地に再開発される建物の取得機会を確保することとしました。加えて、本特定目的会社の優先出資証券の一部を取得（本取得）することで、本優先出資証券に対する配当の受領（注2）による収益の獲得を企図しています。

（注1） 「物流プライムエリア」とは、主要都市の消費地、湾岸エリア、高速道路及び主要幹線道路の結節点などの近傍に位置していることで、一般的に物流施設に適していると考えられている立地をいいます。

（注2） 本優先出資証券に対する配当は、再開発物件の竣工後、稼働率が一定程度上昇した場合及び本特定目的会社が本物件を売却した際に売却益（開発利益）が生じた場合に見込まれます。

（1）本再開発プロジェクト検討の経緯

本物件は、東京都心部まで30km圏内の千葉県習志野市の茜浜地区にあり、東京湾岸エリアに属して陸・空・海の主要輸送交通機関へのアクセスが良好な物流拠点です。一方、今後多額の修繕費が見込まれること、また、特定の業態専用の仕様となっていることから、今後の収益力の低下懸念があります。かかる状況下、本投資法人では、投資主利益の最大化という観点から、需要が強いエリアという立地の優位性を考慮し、本物件の再開発が最も有効な選択肢であるとの結論にいたりました。

本投資法人自ら再開発を行う場合には、本再開発プロジェクトの事業規模が比較的大きいことによる本投資法人の財務面への影響が大きくなることを踏まえ、本物件の建物部分を第三者である本特定目的会社に譲渡し、本特定目的会社から再開発後の建物の取得に係る本優先交渉権を取得することとしました。加えて、自己資金により本特定目的会社が発行する本優先出資証券の一部を取得することで超過収益の獲得も併せて企図しています。

なお、本物件の再開発は現時点においては計画段階であり、今後、再開発が遅延、変更又は中止される可能性があります。また、再開発物件から収益が得られるタイミングは、再開発物件が竣工する2026年12月（予定）以降となる見込みです。本投資法人は、再開発物件の竣工後、稼働率等の状況を踏まえ、適切なタイミングで本優先交渉権を活用した再開発後の建物の取得を検討します。

（2）再開発プロジェクト実施の効果

本再開発プロジェクトによる効果として以下を見込んでいます。

① NOIポテンシャルの最大化と資産価値向上の実現

本再開発プロジェクトを通じて、「GLP 習志野Ⅱ」は最新の建物仕様の物件に建て替えられる予定です。これにより、入居テナントへの効率的なオペレーションの提供等を通じ賃料単価の上昇が見込まれるほか、物件の維持管理に必要となる資本的支出及び修繕費等が削減され、年間NOIの増加及び資産価値の向上が期待されます。

GLPグループの物件開発力によるバリューアップ戦略

収益力の向上

7.3億円→**16.0**億円
(年間NOIベース) (注1)

資産価値の向上

202億円→**458**億円
(鑑定評価額ベース) (注2)

再開発後の建物のイメージ (注3)



- ② 本特定目的会社への優先出資による収益機会の獲得
本特定目的会社が発行する優先出資証券の一部を取得することで、再開発完了後、優先出資の分配金を収受することが可能となります。
- ③ 最新の建物仕様への建替えによるテナント粘着性の向上
GLPグループが誇る物件開発力を活用し、各階アクセス可能なトラックランプの設置、免震構造の導入等、機能性及び耐久性の高い最新の建物仕様に建替えることにより、テナント粘着性の向上が期待されます。

- (注1) 「収益力」は、再開発前における2023年8月期のNOIを年換算して記載しており、再開発後は2023年8月31日を基準時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益(NOI)を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、本事業に係る計画を基に鑑定評価期間が査定した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは、本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。
- (注2) 「資産価値」は、再開発前は2023年2月末日を価格時点とする不動産鑑定評価機関による土地・建物の鑑定評価額を記載しており、再開発後は2023年8月31日を基準時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に記載された土地・建物の調査価格を記載しています。

(注3) 「再開発後の建物のイメージ」は、現時点での完成予想図であり、実際の建物とは異なる可能性があります。

2. 本物件の概要

本再開発プロジェクト前後の本物件の概要は以下の表のとおりです。本物件の概要及び本特定目的会社に関する情報は、本日現在までに、本特定目的会社から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、「本再開発プロジェクト後」の情報については、原則として、2023年9月25日時点の本特定目的会社から提供された開発計画又は2023年8月31日を調査時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に基づく情報を記載しています。本再開発プロジェクト後の実際の本物件の概要は、これらの情報と大きく異なる可能性があります。

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、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。本再開発プロジェクト後については、2023年9月25日時点の最新の開発計画に基づく参考値を記載しています。
- (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。本再開発プロジェクト後については、2023年9月25日時点の最新の開発計画に基づく参考値を記載しています。
- (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。本再開発プロジェクト後については、2023年9月25日時点の最新の開発計画に基づく参考値を記載しています。
- (11) 「鑑定評価額」は、本再開発プロジェクト前については、本譲渡の対象となる建物の評価額をお示しするため、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、不動産鑑定評価機関による2023年8月31日を価格時点とする借地権付建物としての本物件建物の鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しており、本再開発プロジェクト後については、本投資法人が再開発後の建物を取得した場合の土地・建物一体としての評価額をお示しするため、参考として、2023年8月31日を基準時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に記載された再開発後の土地・建物の調査価格を記載しています。
- (12) 「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

(関東圏-05) GLP 習志野 II

		本再開発プロジェクト前	本再開発プロジェクト後
物件名称		GLP 習志野 II (建物)	
特定資産の種類		国内不動産信託受益権	
取得年月日		2013年1月4日	
建物の取得価格		6,879 百万円 (参考) 土地建物全体の取得価格：15,220 百万円	—
土地 (譲渡 対象外)	所在地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目 6 番 3 号	
	面積	55,185.00 m ²	
	用途地域	工業専用地域	
	容積率/建ぺい率	200%/50%	
	所有形態	所有権 (注) 本土地は譲渡せず、建物譲渡にあわせて存続期間 70 年の一般定期借地権を設定します。	
建物	建築時期	1991年8月26日	2026年12月 (予定)
	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	鉄筋コンクリート造 5 階建 (予定)
	延床面積	100,402.03 m ²	128,425 m ² (予定)
	用途	事務所・倉庫	倉庫 (予定)
	所有形態	所有権	
建物の鑑定評価額		5,790 百万円 (借地権付建物としての鑑定評価額)	— (参考) 土地・建物一体の調査価格：45,800 百万円
価格時点		2023年8月31日	2023年8月31日
鑑定評価機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	
その他特記すべき事項		前信託受益者、千葉県及び習志野市の間で 2006 年 11 月 6 日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、現信託受益者は、本土地の一定部分 (事業敷地面積の約 20%) を緑地として適正に維持管理し、保全するとともに、千葉県及び習志野市から同協定の履行に関する報告を求められた場合に同報告を行うなどの義務を負っていますが、2023 年 9 月 29 日付で当該協定の廃止届出を提出する予定です。	
(注) 本土地には、一般定期借地権設定契約に基づき、借地借家法第 22 条に定める一般定期借地権が設定される予定であり、当該借地権設定契約の概要は以下の通りです。なお、借地人は Acacia 特定目的会社です。			

(1) 契約期間：2023年9月29日から2093年9月28日（70年間）
(2) 受取賃料（地代）：月額20,833千円（一坪当たり月額1,248円）とする。ただし、 ①本土地上に再開発される建物の竣工日が属する月の2年後の応当月の翌月初日 又は②2029年1月1日のうちいずれか遅い方の日の前日までは、一坪当たり月額130円とする。
(3) 保証金：なし
(4) 賃料改定：租税公課の増減、その他の経済事情の変動、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは、協議の上で、賃料の増減を請求することができる。
(5) 本土地に関する取り決め事項の概要： 賃貸人が、本土地の所有権を譲渡しようとする場合には、あらかじめその旨を借地人に通知しなければならない。この場合、借地人が本土地の買取りを希望するときには、賃貸人は借地人による買取りにつき誠実に協議をしなければならない。

3. 本譲渡の概要（建物）

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
関東圏-05	GLP 習志野Ⅱ (建物)	国内不動産 信託受益権	5,790百万円	5,850百万円	5,717百万円	132百万円

- (1) 契約締結日：2023年9月25日
- (2) 譲渡予定日：2023年9月29日
- (3) 譲渡先：後記「5. 譲渡先及び取得先の概要」参照
- (4) 決済方法：譲渡日に売買代金の支払い及び引渡しを実施します。
- (5) 譲渡資金の使途：売却益は投資主に分配金として還元し、残金は資産取得資金等とするため、手元資金へ充当します。
- (6) 媒介の概要：なし

(注1) 2023年8月31日を調査時点とする不動産鑑定評価機関による借地権付建物の鑑定評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、2023年9月29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います。

4. 本取得の内容

A) 本取得の概要

- (1) 新規取得資産 : Acacia 特定目的会社（本特定目的会社）の優先出資証券（本優先出資証券）
- (2) 取得予定資産（注1）
- | | |
|--------------|------------|
| : 第1回目優先出資証券 | 233百万円 |
| : 第2回目優先出資証券 | 19百万円（予定） |
| : 第3回目優先出資証券 | 14百万円（予定） |
| : 第4回目優先出資証券 | 57百万円（予定） |
| : 第5回目優先出資証券 | 153百万円（予定） |
| : 第6回目優先出資証券 | 212百万円（予定） |
| : 第7回目優先出資証券 | 579百万円（予定） |
- （第1回目優先出資証券は本特定目的会社が発行する第1回目優先出資証券全体の約19.4%に相当し、合計金額（1,270百万円）（上限）は本特定目的会社が発行する各優先出資証券全体の約19.3%を予定）
- (3) 取得予定日
- | | |
|--------|-------------|
| : 第1回目 | 2023年9月28日 |
| : 第2回目 | 2023年11月29日 |
| : 第3回目 | 2024年6月27日 |
| : 第4回目 | 2025年1月30日 |
| : 第5回目 | 2025年3月28日 |
| : 第6回目 | 2026年2月26日 |
| : 第7回目 | 2026年12月29日 |
- (4) 取得先 : 後記「5. 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 裏付けとなる不動産 : 「GLP 習志野Ⅱ」（本物件建物）
- (6) 取得資金（第1回） : 上記譲渡資金及び手元資金によります。

(注1) 優先出資証券の引受け及び払込みについては、本投資法人と他の優先出資者との間の出資者間協定書において定められていますが、本投資法人は第2回目以降の優先出資証券について引受け及び払込みの義務を負わず、各回の優先出資の引受け及び払込みについて自らの裁量によりそれぞれ別途同意した場合に限り、その引受け及び払込みを行うこととされています。なお、2回目以後の各回の出資金額は、本日現在の想定キャッシュフローに基づく想定金額であり、合計金額上限（1,270百万円）の範囲内で変動する可能性があります。

(注2) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本優先出資証券の私募の取扱者になっています。

B) 本優先出資証券の概要

- (1) 本優先出資証券の発行会社の名称 : Acacia 特定目的会社（本特定目的会社）
- (2) 概要
- ①本優先出資証券は、以下の業務を営むことを目的とする本特定目的会社が発行を予定する優先出資証券です。
- (i) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に基づく資産流動化計画（以下「本資産流動化計画」といいます。）に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
- (ii) その他(i)の特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
- ②本特定目的会社の事業年度は、毎年1月1日から12月31日までの年

1期です。なお、利益配当及び残余財産の分配は以下のとおりです。

(利益配当)

イ) 利益の配当について、優先出資社員は、各事業年度において資産流動化法に従って算出された配当可能利益の範囲内で、社員総会で決定される金額の配当を特定社員に優先して受ける権利を有しています。なお、特定社員は、本資産流動化計画において、利益の配当を受ける権利を予め放棄しています。

ロ) 優先出資社員への利益の配当は、配当額の全額を優先出資の口数に応じて均等な額で行われます。

(残余財産の分配)

特定社員は、本資産流動化計画において、予め残余財産の分配を受ける権利を放棄しているため、特定社員への残余財産の分配は行われず、優先出資社員への残余財産の分配のみが行われます。

残余財産の分配の方法については、資産流動化法が準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含む。）第502条の規定に従い、本特定目的会社の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産については、優先出資社員がその有する口数に応じて分配を受ける権利を有します。

5. 譲渡先及び取得先の概要

商号	Acacia 特定目的会社
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役 三品 貴仙
資本金	金10万円
主な事業の内容	1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2.その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
設立年月日	2023年7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）開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

6. 媒介の概要

取得・譲渡ともに、媒介はありません。

7. 本物件の再開発スケジュール

解体完了時期	2024年12月（予定）
竣工	2026年12月（予定）

（注）上記の再開発スケジュールは、現時点における予定であり、今後の再開発の進捗に伴い大幅に変動が生じる可能性があります。

8. 今後の見通し

本件が業績予想に与える影響は軽微であり、2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想から変更はございません。

なお、2024年2月期の運用状況の予想については、2023年5月15日付「2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要（本再開発プロジェクト前）

（関東圏-05）GLP 習志野Ⅱ（借地権付建物）

鑑定評価額	5,790 百万円
鑑定機関	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	2023 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,790 百万円	
直接還元法による価格 （有期還元法修正インウッド式）	6,100 百万円	土地の使用権原が一般定期借地権であり、その収益期間が有限であること等を踏まえ、不動産賃貸の用に供する不動産経営に基づく純収益に、割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、更に、収益期間満了時における建物の撤去費等の現在価値を加減して求める有期還元法（修正インウッド式）を採用
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	483百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	360 百万円	
還元利回り	4.2 %	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し、更に取引事例等との比較を行った上で、収益期間における予測不確実性を加味して査定
DCF法による価格	5,660 百万円	
割引率（保有期間中）	4.2 %	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し、更に取引事例等との比較を行った上で、収益期間における予測不確実性を加味して査定
割引率（売却価格査定時）	4.4 %	保有期間中の割引率を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定

（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。

<p>鑑定評価額の決定に当たり留意した事項</p>	<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「借地権付建物（貸家）」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>
---------------------------	---

10. 調査報告書の概要（本開発プロジェクト後）

（関東圏-05）GLP 習志野Ⅱ

調査価格	45,800 百万円
評価機関	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	2023 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	45,800 百万円	
直接還元法による価格	47,600 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	1,609 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	1,572 百万円	
還元利回り	3.3 %	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	45,000 百万円	
割引率	3.4 %	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	3.5 %	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。

調査価格の決定に当たり留意した事項	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、収益価格にて調査価格を決定した。
-------------------	---

以 上

< 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)	取得日
取得済資産					
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	22,700	2.6	2013年1月4日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.6	2013年1月4日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,555	0.9	2013年1月4日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.6	2013年1月4日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野II (土地) (注3)	8,340	0.9	2013年1月4日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.2	2013年1月4日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.3	2013年1月4日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	2.1	2013年1月4日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	0.8	2013年1月4日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.5	2013年1月4日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷II	9,780	1.1	2013年1月4日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷II	14,868	1.7	2013年1月4日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.6	2013年2月1日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	0.9	2013年10月1日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋III	3,050	0.3	2013年10月1日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	0.7	2013年10月1日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安III	18,760	2.1	2014年3月3日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳IIa	6,694	0.8	2014年4月1日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京II	36,373	4.1	2014年9月2日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.3	2015年9月1日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.6	2015年9月1日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.0	2015年9月1日
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.3	2016年1月15日
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注4)	15,500	1.7	2016年9月1日
関東圏	関東圏-29	GLP 厚木II	21,100	2.4	2016年9月1日
関東圏	関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.3	2016年9月1日
関東圏	関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.5	2017年9月1日
関東圏	関東圏-32	GLP 浦安	7,440	0.8	2018年3月1日
関東圏	関東圏-33	GLP 船橋II	7,789	0.9	2018年3月1日
関東圏	関東圏-34	GLP 三郷	16,939	1.9	2018年3月1日
関東圏	関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.1	2018年9月3日
関東圏	関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.7	2018年9月3日
関東圏	関東圏-37	GLP 横浜	40,420	4.6	2020年7月1日
関東圏	関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.4	2020年7月1日
関東圏	関東圏-39	GLP 船橋IV	7,710	0.9	2020年7月1日
関東圏	関東圏-40	GLP 東扇島II	2,365	0.3	2020年7月1日
関東圏	関東圏-41	GLP 狭山日高II	21,630	2.4	2020年12月11日
関東圏	関東圏-42	GLP 東扇島III	6,320	0.7	2020年12月11日
関東圏	関東圏-43	GLP 浦安II	16,885	1.9	2020年12月11日
関東圏	関東圏-44	GLP 柏II	8,106	0.9	2020年12月11日
関東圏	関東圏-45	GLP 八千代II	13,039	1.5	2020年12月11日
関東圏	関東圏-46	GLP 座間	43,113	4.9	2021年7月15日
関東圏	関東圏-47	GLP 新座	7,191	0.8	2021年7月15日
関東圏	関東圏-48	GLP 狭山日高I	10,300	1.2	2021年7月15日
関東圏	関東圏-49	GLP 常総	16,350	1.8	2022年11月1日
関東圏	関東圏-50	GLP 北本	15,649	1.8	2022年11月1日
関東圏	関東圏-51	GLP ALFALINK 相模原4 (注5)	19,350	2.2	2023年6月1日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.5	2013年1月4日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	0.9	2013年1月4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)	取得日
取得済資産					
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲II (注6)	3,283	0.4	2013年1月4日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.2	2013年1月4日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.6	2013年1月4日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	2.8	2013年1月4日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	0.2	2013年1月4日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.3	2013年1月4日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.2	2013年2月1日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲II	3,430	0.4	2013年10月1日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.3	2014年9月2日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	0.8	2015年5月1日
関西圏	関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.5	2016年9月1日
関西圏	関西圏-16	GLP 舞洲I	19,390	2.2	2018年3月1日
関西圏	関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.1	2018年9月3日
関西圏	関西圏-18	GLP 摂津	7,300	0.8	2018年9月3日
関西圏	関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.3	2018年9月3日
関西圏	関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.5	2018年9月3日
関西圏	関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	0.9	2018年9月3日
関西圏	関西圏-22	GLP 六甲III	7,981	0.9	2020年12月11日
関西圏	関西圏-23	GLP 六甲IV	2,175	0.2	2021年7月15日
関西圏	関西圏-24	GLP 尼崎III	6,665	0.8	2022年11月1日
関西圏	関西圏-25	GLP 野洲	5,820	0.7	2022年11月1日
その他	その他-2	GLP 富谷	3,102	0.3	2013年1月4日
その他	その他-3	GLP 郡山I	4,100	0.5	2013年1月4日
その他	その他-4	GLP 郡山III	2,620	0.3	2013年1月4日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	0.7	2013年1月4日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.1	2013年1月4日
その他	その他-7	GLP 早島II	2,460	0.3	2013年1月4日
その他	その他-8	GLP 基山	5,278	0.6	2013年1月4日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	0.6	2013年2月1日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.4	2013年10月1日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,748	1.2	2014年3月3日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2	2014年9月2日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.4	2014年9月2日
その他	その他-19	GLP 鳥栖I	9,898	1.1	2015年9月1日
その他	その他-20	GLP 富谷IV	5,940	0.7	2016年9月1日
その他	その他-21	GLP 岡山総社I	12,800	1.4	2018年3月1日
その他	その他-22	GLP 岡山総社II	12,700	1.4	2018年3月1日
その他	その他-23	GLP 藤前	1,980	0.2	2018年9月3日
その他	その他-24	GLP 鈴鹿	5,030	0.6	2022年11月1日
その他	その他-25	GLP 岡山総社III	6,980	0.8	2023年6月1日
その他	その他-26	GLP 福岡粕屋	14,000	1.6	2023年6月1日
その他	その他-27	GLP 沖縄浦添	17,900	2.0	2023年6月1日
ポートフォリオ合計			887,655	100.0	—

不動産対応証券 その他

番号	タイプ	概要	取得価格
GLP-01	優先出資証券	「GLP 習志野II」を裏付資産とする Acacia 特定目的会社の優先出資証券	2億円 (注7)

- (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。
- (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) 「GLP 習志野II」は、本お知らせで公表しているとおり 2023年9月29日付で信託建物を譲渡する予定のため、同物

件に係る「取得価格」及び「投資比率」は、信託土地のみを対象として記載しています。

- (注4) 「GLP・MFLP 市川塩浜」は、不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件です。
- (注5) 「GLP ALFALINK 相模原4」は、不動産信託受益権の30%を保有する準共有物件です。
- (注6) 「GLP 舞洲II」は、2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」及び「投資比率」は、信託土地のみを対象として記載しています。
- (注7) 「GLP 習志野II」を裏付資産とする Acacia 特定目的会社の優先出資証券は、本お知らせで公表しているとおり 2023年9月28日から2026年12月29日にかけて、合計7回に分けて段階的に取得することを想定していますが、第2回目以降については取得を決定していないことから、「取得価格」は第1回目の取得分のみを記載しています。