

2024年9月20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 川 辻 佑 馬
 (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 川 辻 佑 馬
 問合せ先 執行役員 CFO 八木場 真 二
 (TEL. 03-6897-8810)

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。）を行うことについて決定しましたのでお知らせ致します。

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-8	GLP 奈良	国内不動産 信託受益権	2,860 百万円	2,506 百万円	1,842 百万円	663 百万円

- (1) 契約締結日 : 2024年9月20日
- (2) 譲渡予定日 : 2024年9月25日
- (3) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」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) 媒介の有無 : あり
- (6) 譲渡資金の用途 : 売却益は投資主に分配金として還元し、残金は自己投資口の取得や将来の物件取得資金等の投資主価値向上に向けて活用するため、手元資金へ充当します。

(注1) 2024年2月期末を価格時点とする不動産鑑定士による期末算定価格を記載しています。
 (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、譲渡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。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、物流不動産への投資を通じて継続的に投資主価値向上につながる運営を行っており、市況を見極めながら安定的かつ成長性が見込めるポートフォリオの構築を図っています。

その一環として、現在の堅調な物流不動産取引マーケットの状況に鑑み、譲渡資産の売却益を分配金として投資主へ還元するとともに、ポートフォリオの質の向上を図るため本譲渡を行うこととしました。

本譲渡における譲渡価格は帳簿価格を上回る水準となり、売却益は 594 百万円（注1）となる見込みです。鑑定価格は下回るものの、将来的な CAPEX・修繕費の増加懸念およびリーシングリスク等を考慮し、今回の売却を行なうことが投資家利益およびポートフォリオの質の向上に繋がるとの判断に基づき売却を決定したものです。

本譲渡により得られる資金については、売却益を投資主に分配金として還元するほか、市況に応じて自己投資口取得や将来の物件取得資金への充当をはじめ、投資主価値の向上に資する各種施策等に機動的に活用する予定です。

本投資法人は、2,927 億円の豊富な含み益（注2）及び物流 J-REIT で最多となる物件数を活かした戦略的かつ時宜を捉えた物件売却戦略を遂行し、含み益の投資主への還元と共に、売却を通じて得た資金の戦略的な活用を通じ、投資主価値の向上を実現して参ります。

（注1） 譲渡価格と各譲渡日時時点の想定帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除して算出しています。

（注2） 2024年2月期末時点。ただし、2024年8月及び9月に売却済みの「GLP 船橋」、「GLP 藤前」及び「GLP 郡山 I」の含み益を除きます。

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 2024 年 2 月 29 日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評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-8) GLP 奈良

物件名称	GLP 奈良	
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	
取得価格	2,410百万円	
信託設定日	2013年1月4日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2033年1月31日	
土地	所在地 (住居表示未実施)	奈良県大和郡山市今国府町6番地4
	面積	13,420.77 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1969年11月22日
	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	延床面積	18,733.44 m ²
	用途	倉庫
所有形態	所有権	
鑑定評価額	2,860百万円	
価格時点	2024年2月29日	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	テナント	株式会社あらた
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	19,545.35 m ²
	賃貸可能面積	19,545.35 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、以下のとおりです。

名称	株式会社辰己建物総合管理	
所在地（本社）	大阪府大阪市平野区长吉長原1丁目12番18号	
代表者の氏名	辰己 和通	
事業内容	総合不動産業（収益ビル貸主・売買業、M&A他）、スポーツ関連事業、ホテル事業、太陽光発電事業、総合エンターテインメント事業、法定建替え事業等	
資本金	98百万円	
設立年月日	1993年2月	
純資産	非開示（注）	
総資産	非開示（注）	
大株主	非開示（注）	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
	資本関係	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、取引関係はありません。
	人的関係	
	取引関係	
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）譲渡先より開示の了承が得られていないため記載しておりません。

5. 媒介の概要

本物件の媒介者は国内の事業法人です。本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該媒介者は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、媒介者は本日現在、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人には該当しません。

6. 今後の見通し

本譲渡における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、2024年8月5日付「[2024年8月期及び2025年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について](#)」において公表した2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の見通しに修正はございません。

7. 鑑定評価書の概要

(関西圏-8) GLP 奈良

鑑定評価額	2,860 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024 年 2 月 29 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,860百万円	
直接還元法による価格	2,900百万円	
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	169百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純利益	150百万円	
還元利回り	5.2%	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	2,810百万円	
割引率	5.0%	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	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 本譲渡後の不動産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-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II a	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	1.8	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
関東圏	関東圏-52	GLP 加須II	7,700	0.9	2024年4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-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	0.4	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-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			885,145	100.0	—

(注1) 「取得価格」は、売買契約書又は価格合意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 (土地)」は、2024年2月期に建物部分を譲渡したため、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。